



LES CAHIERS DU SRDU N°4 - NOVEMBRE 2007



BRUXELLES CHANGE...!

10 ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale

1995 / 2005



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



SECRETARIAT RÉGIONAL AU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Coordination

Secrétariat régional au développement urbain | <http://www.srd�.irisnet.be>

Rédaction

Annabelle Guérin, Luc Maufroy, Frédéric Raynaud

Traitement des données et cartographie

Michel Breton, Annabelle Guérin

Traduction

Blablabla - sprl

Design, cartographie et production

Kaligram - sprl | <http://www.kaligram.be>

Comité de lecture

Béatrice Baugnet, Thomas de Béthune, Noémie Beys,
Antoine Crahay, Patrick Crahay, Caroline Désir,
Ariane Herman, Line Jussiant.

L'ensemble des photos a été réalisé par Kaligram, hormis:

pp.6 (grande roue, façades), 39, 61, 100, 103: © Laurence Lewalle.

p.8: Canal de Charleroi, 1903, Carte postale, Dexia Banque / Canal de Willebroeck, 1903, Carte postale, Dexia Banque /
Compagnie des Bronzes, Ateliers des tourneurs, 1890, Carte postale, Désiré Van Dantzig et Fils.

p.9: Quartier Nord, Département Urbanisme, Ville de Bruxelles, extrait de DEMEY, T., Chronique d'une capitale en chantier,
Volume II, Paul Legrain/CFC, 1992.

p.11: Rue du Houblon et rue Rempart des Moines 1996, Délégation au développement de la ville, Ville de Bruxelles.

p.24: Rue Gray, Srd� / Projet Lavoisier, Rues de Koninck, Van Kalck et Charles Malis, SDRB.

p.41: Rue des Cygnes et rue de la Digue (avant-après), AATL-Direction Rénovation urbaine.

pp.55, 104: © Marcel Vanhulst.

p.70: Bruxelles les Bains, Bureau des Grands Evénements, Ville de Bruxelles.

p.74: Atelier du Web.

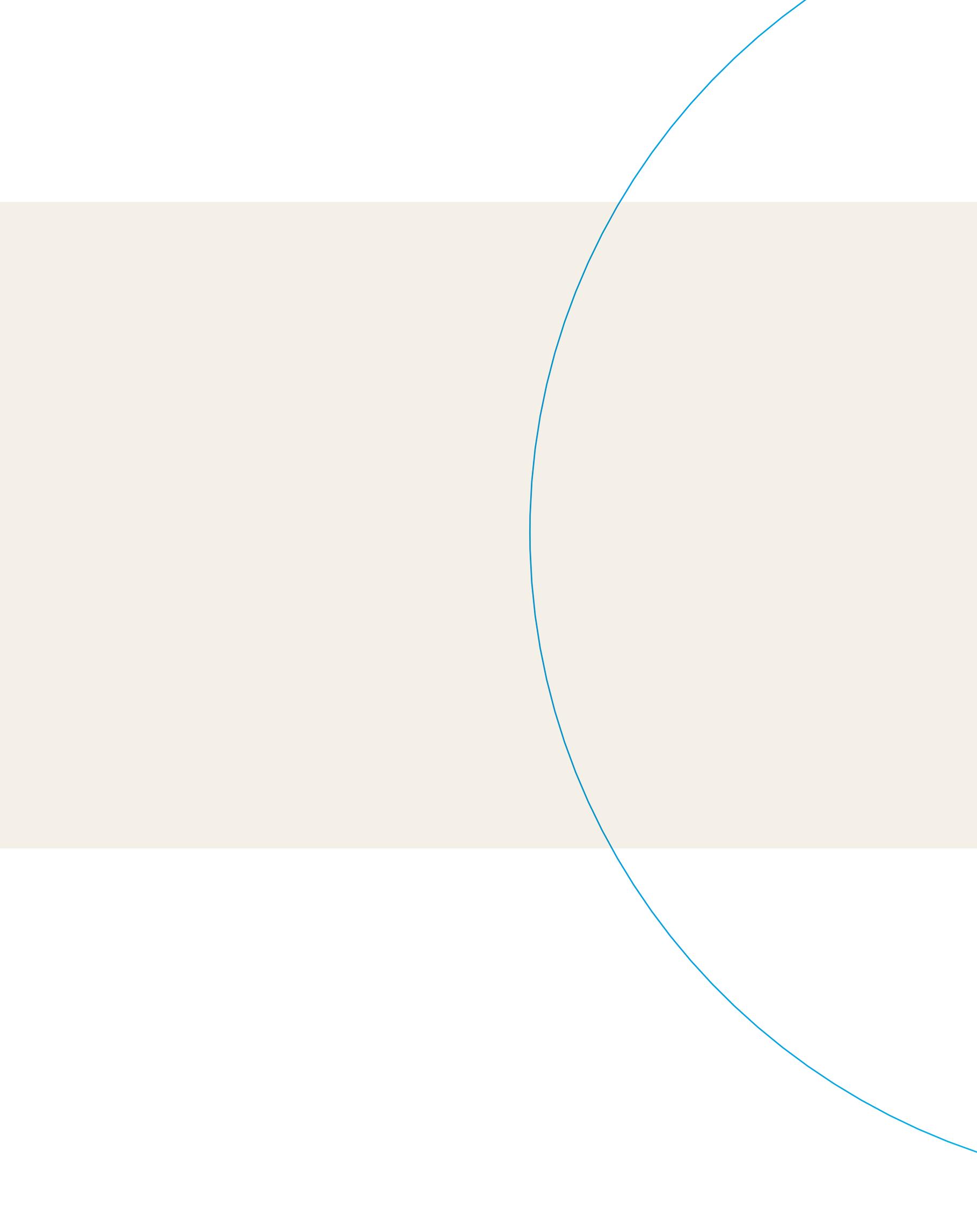
p.78: © Marie-Françoise Plissart.

pp.84 (gare du Midi), 93, 102: © Georges de Kinder 2007 | georgesdekinder.com

p.85: Bassin Béco, Srd�.

TABLE DES MATIÈRES

La ville, enjeu de société...	5
Introduction	6
La revitalisation urbaine en Région de Bruxelles-Capitale	8
Les origines	9
Les programmes, dispositifs et mesures de revitalisation	16
L'espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation	16
Les acteurs institutionnels de la revitalisation	22
Les dispositifs régionaux en matière de revitalisation urbaine	29
Autres mesures et programmes contribuant à la rénovation	40
Les réalisations publiques dans l'EDRLR de 1995 à 2005	46
Analyse des réalisations par type	47
La production de logements	47
La requalification de l'espace public	64
Les équipements de proximité	71
Les infrastructures économiques	76
La restauration du patrimoine classé	78
L'amélioration de la mobilité	80
Le financement des opérations par programmes	82
Conclusions et perspectives	84
La réussite: des investissements importants en matière de revitalisation urbaine	85
Le problème: la situation socio-économique des quartiers	87
Le futur: une gouvernance efficace pour un développement cohérent	94
Aperçu méthodologique	106
Les administrations et les organismes actifs en matière de rénovation en Région de Bruxelles-Capitale	108
Liste des cartes, tableaux et graphiques	110
Bibliographie	112



LA VILLE, ENJEU DE SOCIÉTÉ...

Dans un contexte mondialisé, les grandes villes sont en concurrence pour asseoir leur légitimité financière et institutionnelle. Elles centralisent l'activité économique, génèrent des ressources importantes qui structurent l'économie et regroupent souvent les populations plus aisées dans certaines zones privilégiées. Elles développent également des stratégies de "citymarketing" pour se positionner en tant qu'espace attractif en termes d'investissements.

Les nouveaux réseaux virtuels, la plus grande mobilité, les télécommunications, etc. font d'ailleurs que les frontières administratives et politiques traditionnelles perdent sans cesse de leur signification.

Dans cet univers dématérialisé, au service de la dynamique économique, se posent de plus en plus les questions des relations sociales et citoyennes, et du rôle régulateur des pouvoirs publics.

Les objectifs de croissance et de compétitivité ignorent souvent les populations précarisées, fréquemment concentrées dans une partie des espaces urbains. Ils illustrent une fracture moralement inacceptable et une menace pour la cohésion sociale des grandes villes.

Certains territoires vivent des retards de développement, encourageant le repli de ces populations locales sur elles-mêmes et le regroupement "affinitaire" qui peuvent conduire au "communautarisme".

Bruxelles, malgré sa taille modeste comparée aux mégapoles qui cristallisent les dérives et les pathologies urbaines de notre époque, n'échappe pas à de nouveaux périls dont il faut anticiper l'émergence.

Une bonne gouvernance du territoire régional et l'épanouissement social de tous les Bruxellois passe par des mesures correctrices qui visent à réduire la fracture socio-économique. Pour cette raison, des dispositifs ont été mis en place dès le début des années nonante.

A l'heure où la Région définit une stratégie internationale volontariste pour Bruxelles, il était important de dresser un bilan des réalisations liées au cadre de vie de nos quartiers fragilisés. Si le développement international de Bruxelles est une nécessité pour son évolution socio-économique, il doit se réaliser avec ses habitants, quels que soient leur localisation géographique dans la ville et leur statut social.

Des politiques de la ville, tels les Contrats de quartier, ont permis de modifier, souvent de manière structurelle, l'image que ces espaces ont pu véhiculer dans le passé. Le présent ouvrage, tout en rappelant l'historique de ces politiques, présente un premier examen des résultats, tout en sachant que de nombreuses opérations sont encore en cours. Il était également important de se livrer à un exercice "critique" de nos politiques et d'aborder les réponses aux problèmes socio-économiques auxquels est confrontée notre ville.

Charles Picqué

Ministre-Président de la Région Bruxelles-Capitale

INTRODUCTION

Un Atlas des Quartiers

Le 30 mars 2006, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvait la lettre de mission 2006-2007 du Secrétariat régional au développement urbain (Srdu), qui précise les nouvelles missions du Srdu. Le Gouvernement fait de celui-ci un outil d'aide à la décision et de réflexion autour des problématiques urbaines, particulièrement dans le cadre des politiques de revitalisation.

Le Srdu est ainsi chargé de se pencher sur les mutations socio-économiques de la Ville et de mener des études dans le but d'approfondir la connaissance des phénomènes urbains propres à Bruxelles.

Dans cette optique, le Gouvernement a confié au Srdu la réalisation d'un "Atlas des Quartiers". Cette importante mission vise à connaître plus finement la situation et l'évolution des quartiers bruxellois afin de mieux orienter les projets d'aménagement et de revitalisation, dans le but d'améliorer leur développement.

L'Atlas des Quartiers est composé de deux éléments:

Un **Inventaire cartographié et analytique** des réalisations physiques ayant bénéficié d'investissements publics s'inscrivant dans des politiques de revitalisation urbaine (c'est-à-dire qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie), réalisées dans le périmètre de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR).

Un **Monitoring des quartiers**, conçu comme un outil statistique régulièrement actualisé, permettant de suivre et de comprendre l'évolution des quartiers bruxellois sous leurs diverses facettes (démographie, social, santé, économie, logement, immobilier, cadre de vie, accessibilité, etc.), en vue d'améliorer l'efficacité des politiques urbaines, via la définition d'un espace d'interventions publiques et privées privilégiées.

Le présent ouvrage constitue donc la 1^{ère} partie de cette mission.



Les objectifs de la publication

L'objectif de cet inventaire est de quantifier et de cartographier la masse des investissements injectés dans l'EDRLR sur une période donnée (1995-2005), d'analyser leur efficacité et d'en tirer des conclusions.

Un important travail de recensement de données a été mené par le Srd. Il a permis de structurer des informations dans une base de données centralisée.

Par "réalisations physiques qui améliorent le cadre de vie", il faut entendre l'ensemble des éléments physiques qui composent l'espace urbain. Ce sont en général des éléments de proximité perceptibles et/ou utilisés quotidiennement par les habitants: l'espace public (rues, places, espaces verts,...), les dispositifs garantissant la propreté et la sécurité de l'espace public, l'habitat (accès extérieur, confort intérieur,...), l'environnement (air, eau, bruit), les équipements collectifs,...

Le cadre de vie, dans sa représentation idéale, contribue au bien-être des habitants et à une pratique optimisée de la ville. Dans certains cas, cette notion peut s'élargir à des éléments qui ne sont pas directement visibles mais qui garantissent le bon état ou l'embellissement d'un bâtiment ou d'un site.

La publication s'appuie sur des données collectées auprès des différentes administrations et institutions régionales portant sur l'ensemble des opérations relevant des thématiques de la revitalisation urbaine: la production de logements, la requalification de l'espace public (en ce compris des espaces verts et récréatifs), la production d'équipements publics de proximité, la réalisation d'infrastructures d'accueil et d'activités économiques, la protection du patrimoine architectural, et dans une moindre mesure les réalisations visant à améliorer la mobilité. Ces données ont été traduites sous la forme de cartes et de graphiques permettant de représenter chaque type de projets.

L'inventaire peut se définir comme un outil de travail et d'aide à la décision, pour les acteurs publics impliqués dans les questions liées au développement et à la requalification urbaine. Cet ouvrage a donc pour objectif d'améliorer la connaissance des politiques publiques dans le cadre d'une stratégie centrée sur la territorialité.

Définition de la revitalisation urbaine

Le concept de revitalisation urbaine est apparu dans les années 70 suite au phénomène d'étalement urbain croissant constaté dans une majorité de grandes villes européennes. Cet étalement résultait à l'époque d'un exode de populations (de profil socio-économique moyen et aisé), installées initialement dans les centres urbains, vers la proche ou la lointaine périphérie des villes, mais aussi d'une volonté politique d'orienter les investissements économiques vers les périphéries.

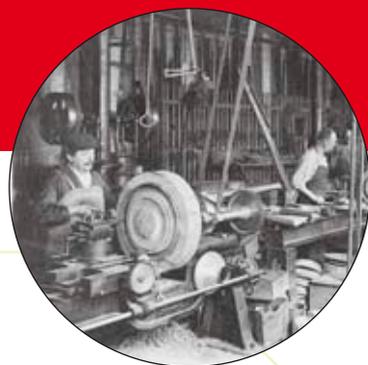
Aujourd'hui, au-delà de la question de l'amélioration des conditions de logement, qui occupe toujours une place importante dans les politiques urbaines, la revitalisation urbaine vise à lutter contre un phénomène de dévalorisation et d'exclusion de certains espaces. En intervenant massivement dans les quartiers défavorisés, les politiques territorialisées de revitalisation urbaine visent à en améliorer la situation dans l'espoir d'un effet d'entraînement auprès des acteurs privés (habitants, investisseurs,...).

Il s'agit concrètement de mener un projet urbain global portant à la fois sur l'amélioration des conditions d'habitabilité, la cohésion sociale, la redynamisation économique et commerciale et la requalification de l'espace public, tout en préservant les éléments préexistants, et dans un objectif de mixité urbaine.

La revitalisation urbaine est plus que jamais un enjeu pour de nombreuses villes qui souhaitent un développement équilibré et durable de leurs territoires.

La revitalisation urbaine en Région de Bruxelles-Capitale

1



LES ORIGINES

Ce chapitre traite de l'évolution historique et des mutations urbaines de la Région de Bruxelles-Capitale et présente ses politiques de revitalisation urbaine. Il met en évidence les différentes étapes des politiques liées à la territorialisation et retrace les événements qui ont mené à leur élaboration.

L'exode urbain

Les quartiers d'urbanisation ancienne de Bruxelles sont confrontés, à partir de la fin des années 60, à une importante fuite de leurs habitants. Ce phénomène est directement lié au développement économique de la périphérie et à son attractivité pour les populations issues de la classe moyenne mais aussi pour les pouvoirs publics qui y voient un nouveau territoire d'investissement socio-économique.

Cette suburbanisation est la cause d'un important dépeuplement de l'agglomération bruxelloise. Les quartiers centraux vont être progressivement occupés par des populations plus pauvres, notamment issues des diverses vagues d'immigration (les populations d'origine étrangère sont appelées à cette époque pour apporter de la main d'œuvre supplémentaire). Ces quartiers qui se trouvent à proximité des grands nœuds de communication, telles les gares, vont longtemps souffrir d'un manque d'investissements de la part des autorités publiques.

Quartier Nord, Ville de Bruxelles, extrait de DEMEY, T., Chronique d'une capitale en chantier, vol. 2, Bruxelles, Paul Legrain/CFC, 1992.



Les propriétaires vont louer leurs biens à des familles à faibles revenus et aux populations d'origine étrangère. Les logements ne sont plus entretenus et les immeubles du centre-ville, dont certains étaient remarquables, deviennent peu à peu vétustes.

Parallèlement, s'opère une forte désindustrialisation. La construction de la jonction Nord-Midi en 1952 chasse un grand nombre d'artisans du centre-ville et à partir de 1960, les industries préfèrent s'installer en dehors des villes, dans des zones plus accessibles par la route. Entre 1960 et 1974, 167 industries quittent l'agglomération bruxelloise, qui perd 15.000 emplois dans le secteur secondaire et voit émerger d'importants sites en friches. Cette désindustrialisation se marque notamment dans les quartiers ouvriers situés le long du canal qui accueillait la majorité des manufactures bruxelloises.

Des quartiers anciennement aisés, situés sur le territoire de la Ville de Bruxelles et des communes d'Anderlecht, de Molenbeek, de Saint-Gilles, de Saint-Josse et de Schaerbeek, vont s'appauvrir et s'inscrire dans ce que l'on appelle aujourd'hui le "croissant pauvre".

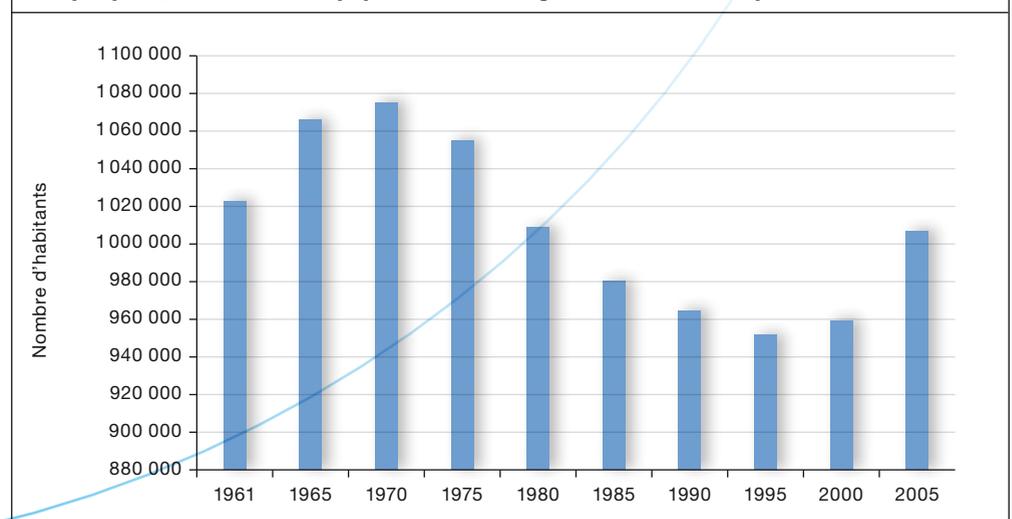
La "Bruxellisation"

L'Etat belge n'apporte guères de solutions à ce problème, menant depuis la préparation de l'Exposition universelle de 1958, une politique axée davantage sur la valorisation de la place de Bruxelles en tant que Capitale de la Belgique et ville administrative, sans prendre en compte l'avenir de sa population.

C'est en effet à cette époque que l'Etat, via le Ministère des Travaux publics, réalise de grandes artères de pénétration, construit des immeubles pour les institutions européennes, favorise la construction d'immeubles de bureaux sans réelle planification (au détriment des quartiers habités et de la configuration du tissu urbain) et avalise des initiatives privées d'opérations "bulldozer" comme au Quartier Nord.

Cette politique, visant à faciliter l'usage de la ville au profit des voitures et des non résidents, a été labellisée sous l'expression de "bruxellisation", devenue depuis célèbre.

Graphique 1 _ Evolution de la population de la Région de Bruxelles-Capitale de 1961 à 2005



Des voix vont s'élever en réaction à cette politique et donneront naissance à la constitution de nombreux comités d'habitants et d'associations qui les fédèrent. Ces comités contestent la spéculation immobilière, les expropriations et les démolitions qui s'ensuivent. Ils revendiquent la conservation et la rénovation de l'habitat ancien, ainsi que la production de logements neufs. Leur combat sera soutenu par l'Echevin de l'Urbanisme de l'Agglomération de Bruxelles, institution créée en 1971, disposant notamment de compétences en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Pour certaines opérations, le combat des habitants a été vain (au Quartier Nord, plus de 10.000 personnes ont été expropriées). Pour d'autres, la contestation a trouvé un écho auprès des décideurs politiques: c'est le cas de "La Marolle" (où une expérience pilote de rénovation d'îlots sera menée), et du "Quartier Botanique" (après que la Commune ait accepté d'élaborer un plan particulier pour lutter contre la spéculation immobilière privée, la Régie d'aménagement de l'Agglomération de Bruxelles rachètera et rénovera un grand nombre de logements dans le respect des caractéristiques du bâti et au profit des habitants du quartier).

Dans la 2^e moitié des années 70, les Ministres des Affaires bruxelloises succèdent, bien que toujours sous la tutelle de l'Etat national, se rallient aux idées défendues par les comités et groupes de pression: mieux encadrer la prolifération des activités administratives, protéger l'habitat, mettre un frein au développement du tout à la voiture,

mettre un terme à l'urbanisme secret. Le Projet de Plan de Secteur (1976) et le Plan de Secteur (1979) instaurent ainsi plus de transparence dans la délivrance des permis de bâtir en mettant en place les mesures particulières de publicité (enquête publique) pour tout projet d'une certaine ampleur et la possibilité pour tout un chacun de faire valoir ses observations et réclamations devant une "Commission de concertation".

Les premiers dispositifs de rénovation urbaine

L'Exécutif bruxellois prend également conscience d'un sous investissement public en matière de logement et de la dégradation des conditions d'habitat dans les quartiers populaires d'urbanisation ancienne. Il met en œuvre, à partir de 1978, des opérations de "Rénovation d'îlots"¹.

Ces opérations de rénovation d'îlots (1978-1998) constitueront la base de la politique de rénovation urbaine. L'objectif était de prendre en charge, via ce dispositif, la rénovation d'une partie du parc des logements considérés, en 1971, par l'Institut National du Logement, comme nécessitant une rénovation et une adaptation des conditions d'hygiène et de confort. Il s'agissait de rénover, sur une dizaine d'années, 20.000 des 200.000 logements "insalubres et améliorables".

Une trentaine d'opérations de rénovation d'îlots, associant les communes et leurs Centres publics d'aide sociale (CPAS), seront menées dans les quartiers centraux et de la 1^{ère} couronne, ainsi que dans les noyaux anciens des communes de

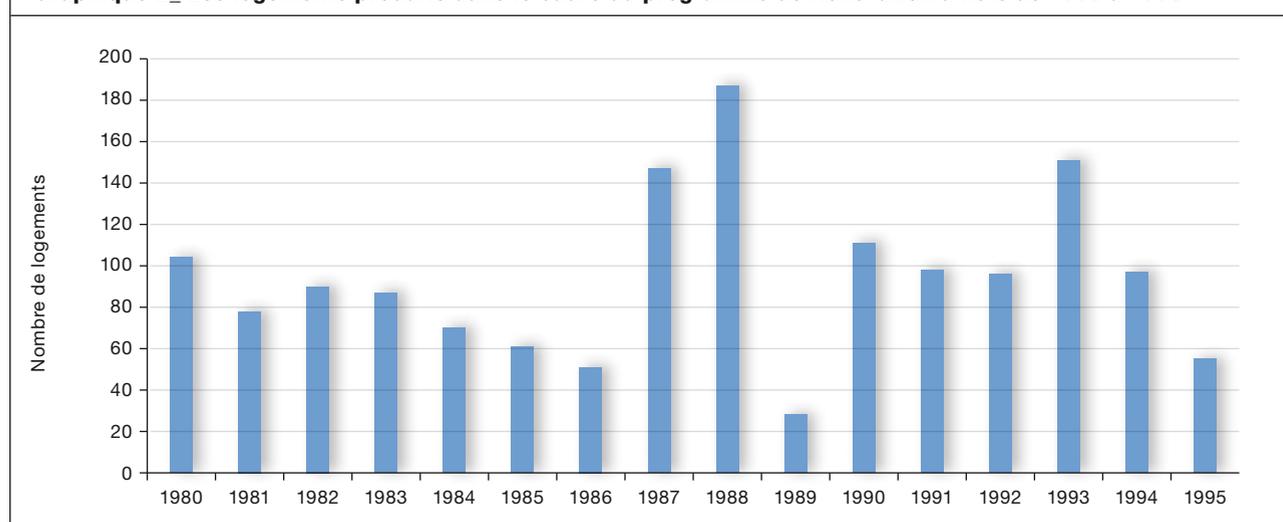
seconde couronne. Les opérations visaient essentiellement la rénovation, parfois lourde et dans certains cas la démolition/reconstruction, de logements appartenant aux pouvoirs publics locaux. Force est de constater que le dynamisme des communes, à quelques exceptions près, n'a pas toujours été à la hauteur des objectifs.

En 1980, l'Exécutif bruxellois lance le dispositif "Rénovation d'immeubles isolés"², qui prévoit la possibilité de subsidier les communes et les CPAS en vue de rénover leur patrimoine privé dégradé et d'y créer des logements.

Enfin, en 1983, l'Exécutif bruxellois met en place un système de primes à la rénovation des logements privés pour tenter d'accélérer le processus de rénovation de la ville. Les propriétaires se voient ainsi aidés pour améliorer le confort de leur logement. En 1988, voulant mettre l'effort sur les logements les plus dégradés, l'Exécutif bruxellois prévoit une majoration des primes pour les logements situés dans la partie du territoire régional comprenant le plus grand nombre d'immeubles anciens et sous équipés. La "Zone à Protéger et à Rénover" (ZPR) constituera ainsi la première délimitation géographique d'un espace de rénovation.³

L'opérationnalisation des politiques de rénovation et le déblocage d'importants moyens financiers permettront de traiter les quartiers qui en avaient le plus besoin et d'y favoriser l'amélioration de la qualité de l'habitat, ainsi que la suppression de nombreux chancres.

Graphique 2_ Les logements produits dans le cadre du programme de Rénovation d'îlots de 1980 à 1995



Néanmoins, ces outils s'avèrent insuffisants pour répondre aux immenses besoins de rénovation et pour contrer le déclin de la population, et l'exode vers les périphéries des classes moyennes. En 1989, le bilan des logements rénovés par les pouvoirs locaux est très en deçà des attentes: sur les 20.000 logements que l'on escomptait pouvoir rénover, seuls 2.850 logements publics sont produits grâce aux deux dispositifs "Rénovation d'îlots" et "Immeubles isolés". Quant aux primes à la rénovation de l'habitat privé, on constate que ce sont très largement les classes moyennes, habitant les logements les moins dégradés, qui en ont bénéficié.

1989: Bruxelles, Région à part entière

Suite à l'accord politique de mai 1988, la Loi spéciale du 12 janvier 1989, relative aux institutions bruxelloises, consacre l'autonomie régionale de Bruxelles. A l'instar des deux autres régions, la Région de Bruxelles-Capitale dispose enfin d'un organe législatif, le Conseil (devenu depuis le Parlement) et d'un Exécutif (devenu depuis le Gouvernement). Elle se voit doter de compétences exclusives et aussi importantes que sont:

- › l'aménagement du territoire (planification, urbanisme, rénovation urbaine, politique foncière, protection des monuments et sites);

- › l'environnement;
- › le logement;
- › l'économie (expansion économique,...);
- › les pouvoirs subordonnés (communes, intercommunales);
- › la politique de l'emploi;
- › les travaux publics;
- › le transport.

La Région de Bruxelles-Capitale, disposant d'une pleine autonomie, va rapidement adapter les législations nationales au contexte bruxellois. Le Gouvernement va tenter de rééquilibrer le territoire entre les communes "riches", principalement situées en deuxième couronne (surtout dans le croissant sud et sud-est) et les communes plus pauvres (le centre et la 1^{ère} couronne de l'agglomération avec un noyau dur le long du canal). Il fait voter divers textes en ce sens dont les principaux sont:

- l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OOPU)⁴;
- l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers;
- l'ordonnance du 10 mars 1994 relative à la dotation générale aux communes (DGC)⁵.

Le premier Plan Régional de Développement (PRD)

Dès 1992, le Gouvernement bruxellois lançait le chantier du Plan Régional de Développement (PRD), premier projet de développement territorial intégré à Bruxelles, qui sera finalisé en fin de législature (en mars 1995⁶), au terme d'une large consultation.

Le PRD, document à valeur indicative établi pour la durée d'une législature (5 ans)⁷, fixait dans son "Projet de Ville" les priorités et les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux du développement économique, social, culturel, environnemental et de déplacement.

Le PRD mettait à plat, à travers un large diagnostic, les véritables besoins du territoire et soulevait un certain nombre de problèmes:

- *l'exode urbain;*
- *la transformation du tissu économique, et notamment la restructuration des industries, et l'accroissement continu et important du tertiaire;*
- *la destruction d'emplois non qualifiés occupés par des Bruxellois;*
- *l'accroissement du chômage;*
- *l'accroissement du nombre de jeunes confrontés à la crise de l'école et de la formation;*
- *la paupérisation et la marginalisation d'une part croissante de la population;*



Rue du Houblon et
rue du Rempart des Moines
2007-1996, Ville de Bruxelles.



- 1 Le dispositif était régi par l'arrêté royal du 28 mars 1977 organique de la rénovation d'îlots dans la Région bruxelloise.
- 2 Arrêté royal du 8 février 1980 organique de la rénovation d'immeubles isolés des communes et des centres publics d'aide sociale.
- 3 La Zone à Protéger et à Rénover était réglementée par l'arrêté du 7 septembre 1984.
- 4 L'OOPU établit la réglementation concernant les actes et travaux soumis à un permis d'urbanisme.
- 5 La Région réserve une partie de son budget pour financer un crédit au titre de la dotation générale aux communes. Ce crédit est augmenté chaque année d'au moins 2%. Le Gouvernement répartit la dotation régionale entre les communes selon les règles fixées par l'ordonnance du 21 décembre 1998.
- 6 Arrêté du 3 mars 1995 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrêtant le Plan régional de développement.
- 7 Comme le PRD a été adopté en fin de législature, ses effets ont été prolongés pour la durée de la législature suivante 1995-1999.

- l'inadéquation de l'offre de logements aux demandes (notamment pour les populations à faibles ressources);
- la congestion croissante des transports;
- le manque de qualité du cadre de vie et de l'environnement (quartiers dégradés, patrimoine sacrifié, grandes coupures routières et ferroviaires, juxtapositions désordonnées de différents types d'habitat, friches, insuffisante maîtrise des pollutions,...);
- la concurrence entre villes et régions, et la difficile synthèse pour la Région de Bruxelles-Capitale entre l'ambition européenne et la qualité de la vie quotidienne.

Le PRD affirmait vouloir relever deux défis majeurs:

- › réussir à stabiliser une population diversifiée, voire la faire croître;
- › assurer une croissance des activités garantissant aux habitants de la région le progrès social et le respect de la qualité de vie en ville.

Comme la Région se voit attribuer des recettes fiscales, certes limitées, provenant principalement des impôts sur les revenus des personnes physiques, elle va développer des politiques volontaristes en matière de production de logements et de réhabilitation des espaces publics, afin de maintenir des contribuables sur le sol bruxellois, tout en développement des politiques sociales liées à la mise à l'emploi des plus fragilisés.

En matière de logements, le PRD prévoyait des objectifs quantifiés et des mesures en vue d'accroître le potentiel de logements en fonction du profil socio-économique des ménages bruxellois.

Constatant que "certaines parties du territoire connaissent un réel déficit de l'investissement résidentiel", auquel s'ajoutent une dégradation de l'espace public, une fragilisation en matière de cohésion sociale et culturelle, le PRD prévoit un "Espace de Développement Renforcé du Logement" (EDRL)⁸, dans lequel s'impose une action renforcée des pouvoirs publics en matière de logement.

Les interventions des différents opérateurs publics seront dès lors concentrées dans l'EDRL, afin de rééquilibrer les différences de statuts socio-économiques entre les territoires.

Il s'agit:

- des "Contrats de quartier" qui mettent en place un partenariat d'une durée de quatre ans, entre la Région et une commune, en vue de revitaliser les quartiers en déclin sur le plan immobilier, des espaces publics de même qu'en matière de cohésion sociale;
- des opérations de rénovation urbaine de la SDRB, visant à rénover ou reconstruire des sites à restructurer;
- des investissements du logement social en matière de construction de logement neuf et de réhabilitation du parc existant;

- des opérations du Fonds du Logement, à travers une aide renforcée à l'accès à la propriété et à travers des opérations d'achat-rénovation ou de construction, en vue de la location sociale;
- des interventions de la Régie foncière régionale en vue d'éradiquer les chancres urbains et de favoriser l'investissement résidentiel;
- de la lutte contre les immeubles à l'abandon, à travers une aide régionale accrue pour l'acquisition, le cas échéant, par expropriation;
- de l'accès au logement moyen, à travers les mécanismes prévus par l'ordonnance y relative et visant à mobiliser le patrimoine foncier des communes à cet effet;
- des aides en matière de rénovation des logements, de ravalement de façade et d'acquisition de logement, à travers le mécanisme des primes régionales.

Les Contrats de quartier

Parallèlement à l'élaboration du PRD, le Gouvernement constatait que les opérations de rénovation d'îlots ne répondaient pas à l'ambition fixée au départ. Trop peu de communes s'étaient investies dans ce programme, le nombre de logements produits par an était largement inférieur aux objectifs. En bref, les logements dans les quartiers anciens se dégradent plus vite que le processus de rénovation.

Palais du Vin et Merchie-Pède, rue des Tanneurs et rue du Miroir, Ville de Bruxelles, Contrat de quartier Tanneurs, Objectif 2, Monuments et Sites. Architectes: Christophe Gillis, Ozon Architecture.



Les événements dans le bas de Forest en 1991, confortent le Gouvernement dans son avis sur la nécessité de revoir les objectifs et les processus de rénovation urbaine à l'œuvre depuis 1978.

Un nouveau dispositif est donc mis en place: les Contrats de quartier⁹. Ces contrats vont remplacer progressivement les opérations d'îlots qui seront définitivement clôturées en 1998.

Le PRD définit les parties du territoire, comprises nécessairement dans l'EDRL, qui doivent faire l'objet d'un Contrat de quartier: outre les six contrats déjà en cours¹⁰, treize Contrats de quartier sont annoncés comme devant être réalisés prioritairement.

La législation spécifie l'obligation pour les communes de définir clairement leurs objectifs de revitalisation à une échelle locale et de décliner ces objectifs dans un programme d'interventions, inscrit dans un budget préétabli et pour une durée limitée.

Pour accroître la production de logements, ces programmes sont ouverts à la participation d'acteurs privés.

L'implication des habitants dans l'élaboration des projets devient un processus obligatoire avec la mise en place pour chaque périmètre d'une Commission locale de développement intégré (CLDI).

Les Quartiers d'Initiatives

En 1997, pour répondre à une situation d'urgence dans certains quartiers particulièrement fragiles, la Région lance les Quartiers d'Initiatives: sortes de Contrats de quartier d'une durée limitée à 2 ans, sans intervention sur le logement mais dans lesquels l'accent est mis sur la production d'équipements de proximité, sur la mise à l'emploi et sur l'implication des habitants en renforçant le processus de concertation mis en place dans le cadre des Contrats de quartier.

Les programmes européens

Afin de compléter les programmes de revitalisation par une dimension centrée sur le développement économique des quartiers fragilisés, la Région sollicite durant cette même période, une aide financière auprès de la Commission européenne via les programmes Urban des Fonds européens de développement régional (FEDER).

De nouvelles zones d'interventions viennent compléter l'EDRL:

- les zones Urban I (1994-1999) et Urban II (2000-2006), axées sur le développement social, urbain et culturel;
- la zone Objectif 2 consacrée à la redynamisation économique.

L'aménagement de l'espace public fait aussi l'objet d'une attention particulière à cette époque: la Région met en route le programme des "Chemins de la Ville"¹¹, édite un "Manuel des espaces publics", établit le "Règlement Régional d'Urbanisme" (RRU) qui fixe les règles en matières de construction, d'habitabilité, d'aménagement des voiries,...

Par la suite, le Gouvernement élabore le premier Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)¹², arrêté en 2001.

Le PRAS est le document réglementaire qui détermine, pour chaque partie du territoire, les affectations principales et secondaires qui peuvent être autorisées. Il indique aussi l'aménagement des principales voies de communication et les zones où une protection patrimoniale particulière se justifie.

Tout permis d'urbanisme, tout PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol), tout permis de lotir doivent être conforme au PRAS.

Le deuxième PRD

Le diagnostic posé en 2001, dans le cadre de l'élaboration du deuxième PRD (approuvé en 2002), confirme les constats de 1995:

- ▶ la présence encore très forte de déséquilibres socio-spatiaux, découlant toujours de la dualisation entre les quartiers centraux à l'ouest et les quartiers périphériques à l'est;
- ▶ la concentration de la précarité dans des îlots localisés autour de la partie centrale du canal et du Pentagone.

8 Les contours de l'EDRL ont été dessinés à partir de trois éléments: la Zone à Protéger et à Rénover de 1984, une enquête de terrain menée par la Fondation Roi Baudouin en 1989-1990 et l'enquête de terrain du service régional du logement en 1994.

9 Ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

10 Les six premiers contrats de quartiers sont lancés en 1994.

11 Projet d'aménagement de l'espace public composé de cinq parcours, essentiellement localisés dans le Pentagone. Ces parcours comprennent des voiries ainsi que quelques places et lieux majeurs du tissu urbain bruxellois. Les objectifs principaux de ce projet sont d'offrir une vision d'ensemble structurée et cohérente des parcours et d'améliorer l'image de Bruxelles.

12 Plan qui selon l'OOPU remplace le Plan de secteur.

Ces zones sensibles se caractérisent par:

- › une situation socio-économique précaire avec un niveau de revenu moyen par habitant qui se situait largement en deçà de la moyenne nationale, un taux de chômage élevé lié à la désindustrialisation et au chômage des jeunes fort présent dans ces quartiers, un manque d'investissement dans l'économie locale avec l'absence d'activités de remplacement des activités industrielles entraînant l'abandon de sites importants, un parc de logement dégradé, parfois insalubre et ne répondant pas aux besoins des populations locales en terme de prix et de confort;
- › une offre de logements sociaux et de logements moyens sur le marché acquisitif trop faible, un espace public de mauvaise qualité avec un traitement inégal et un manque d'espaces verts, un déclin du commerce et une forte perte d'attractivité, un patrimoine mal entretenu ou inoccupé, une desserte insuffisante en offre de transports en commun dans l'ouest de la ville.

La fracture entre l'est et l'ouest de la ville, ainsi que le retard dans la création de logements et d'activités productives à l'ouest sont d'autant plus marqués du fait du développement des fonctions résidentielles, administratives et économiques à l'est du Pentagone.

Force était de constater que malgré la mise en place d'outils performants et de leurs effets positifs, les résultats de l'ensemble des initiatives

lancées par la Région de Bruxelles-Capitale ne permettaient pas encore de modifier de manière durable la situation des quartiers du centre et de la 1^{ère} couronne.

Le deuxième PRD tente de clarifier la territorialisation des politiques. Il définit des grandes zones d'intervention prioritaires:

› **L'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation:**

L'EDRL devient l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) afin de mieux prendre en compte cette volonté de globalisation des opérations de revitalisation dans les programmes d'investissements qui visent la discrimination territoriale. Cette nouvelle dénomination marquait la volonté de traiter aussi bien de la rénovation du logement, du développement social que de la requalification de l'espace public dans un même périmètre.

› **les Zones Leviers:**

Le concept de Zone Levier renvoie à la nécessité d'organiser l'intervention régionale et de coordonner les interventions des autres acteurs sur certaines parties du territoire. Ces zones constituent soit une opportunité majeure pour le développement régional soit des zones en marge de développement, composées, pour certaines, d'espaces laissés à l'abandon. Un site d'intérêt régional constitue en général l'élément central de la détermination d'une zone levier.

Quatorze Zones Leviers sont fixées. Leur développement doit être établi par un schéma directeur qui fixe le futur programme d'aménagement. Toutes les politiques régionales peuvent y concentrer leurs moyens en vertu des objectifs spécifiques du développement de chaque zone.

› **les Zones d'Intérêt Régional:**

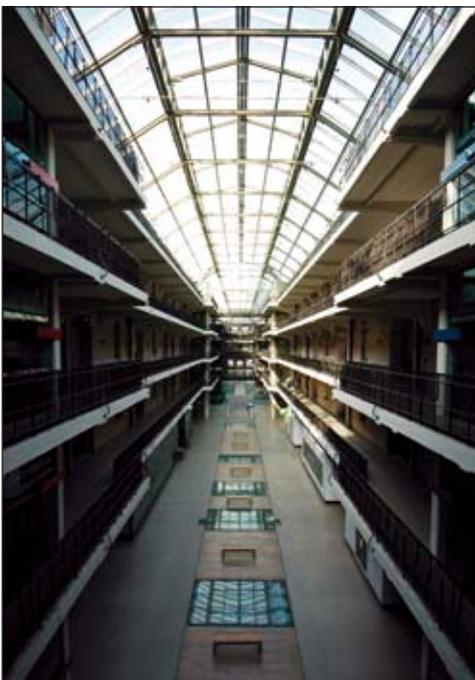
D'autres zones à forts enjeux urbanistiques ont été définies par le Gouvernement et sont inscrites dans le PRAS. Ce sont les Zones d'Intérêt Régional (ZIR).

Les ZIR ont été élaborées dans le but de développer ou de reconverter certains quartiers situés principalement autour des grandes gares et des anciennes casernes militaires.

Le principe des ZIR est de prédéfinir des programmes et d'en postposer l'aménagement qui sera établi dans un schéma directeur et un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Ces zones peuvent être affectées à différentes fonctions tels que du logement, des commerces, des bureaux, des activités productives, des activités logistiques et de transports, des équipements d'intérêt collectif ou de service public, des espaces verts, des établissements hôteliers, etc.

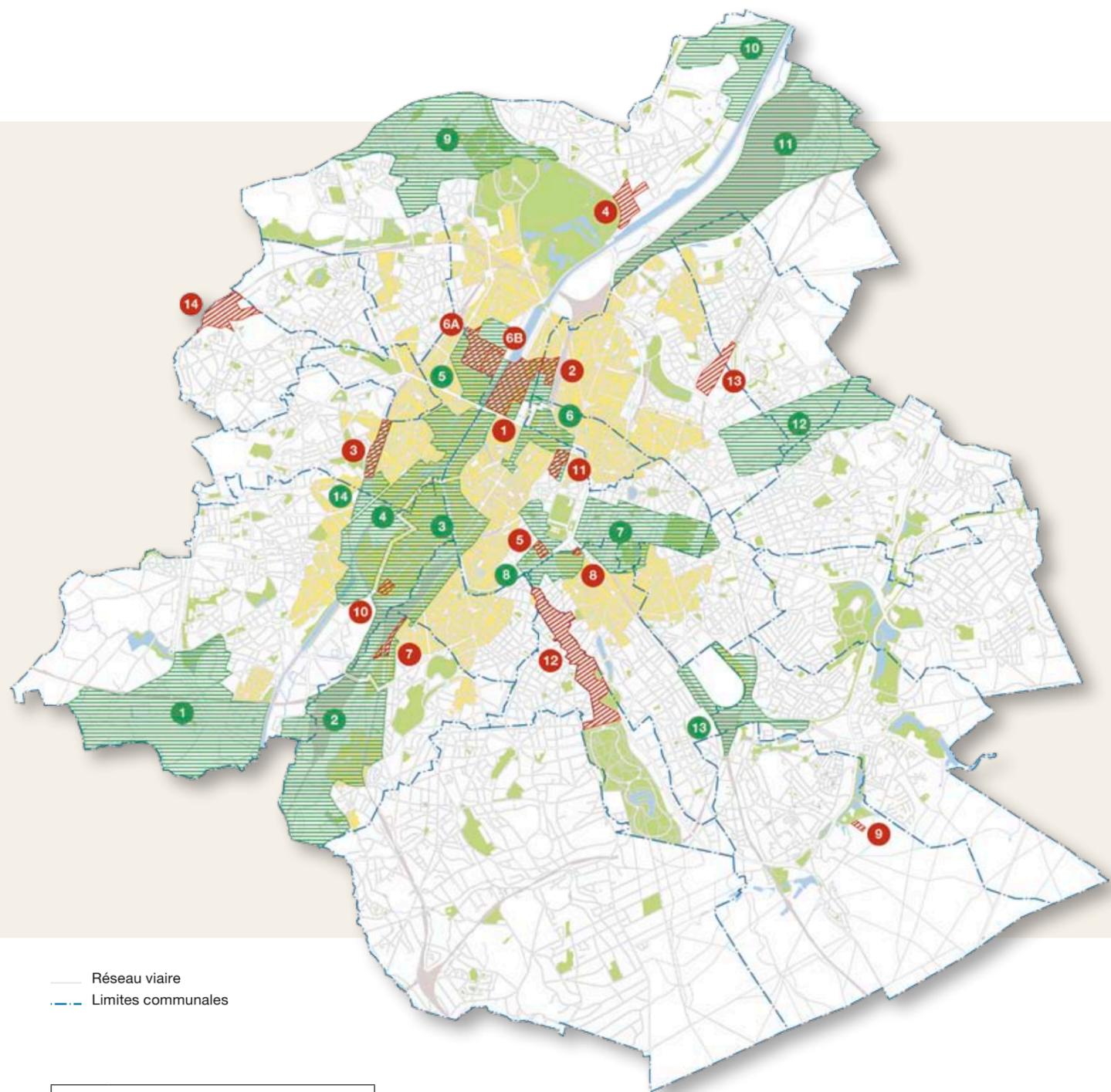
Le PRAS détermine 14 ZIR.



Les 14 Zones Leviers	Les 14 Zones d'Intérêt Régional (ZIR)
1. Erasme	1. Héliport
2. Forest	2. Gaucheret
3. Midi	3. Gare de l'ouest
4. Canal	4. Pont Van Praet
5. Tour et Taxis	5. Prince Albert
6. Botanique	6. Tour et Taxis
7. Europe	7. Van Volxem
8. Toison d'Or	8. Champ de Mars
9. Heysel	9. Charle-Albert
10. Hôpital militaire	10. Ecole vétérinaire
11. Schaerbeek-Formation	11. Cité administrative
12. RTBF-VRT	12. Avenue Louise
13. Delta	13. Gare Josaphat
14. Gare de l'Ouest	14. Porte de la ville

Tour et Taxis, Ville de Bruxelles.

LES PROGRAMMES, DISPOSITIFS ET MESURES DE REVITALISATION



— Réseau viaire
 - - - Limites communales

Carte 1_ Les zones d'intervention prioritaire	
	EDRLR
	Zone Levier
	ZIR
	Chemin de fer
	Principaux espaces verts
	Cours et plans d'eau



LES PROGRAMMES, DISPOSITIFS ET MESURES DE REVITALISATION

L'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR)

L'EDRLR est une zone à discrimination positive dans laquelle la Région et les institutions régionales financent des opérations de réhabilitation urbaine. Cette zone a été délimitée à partir d'îlots composés de surfaces cadastrales, elle ne prend pas en compte les espaces vides (c'est-à-dire qui n'accueillent pas de populations résidentes et qui sont composés de parcs, de terrains vagues, de friches urbaines, de zones économiques, de zones administratives,...) ni le réseau viaire et ferroviaire.

Le périmètre de l'EDRLR s'étend de part et d'autre de l'axe central de la Région et comprend les îlots les plus défavorisées des 13 communes suivantes:

Anderlecht, Auderghem, Etterbeek, Evere, Forest, Ixelles, Jette, Koekelberg, Molenbeek, Saint-Gilles, Saint-Josse, Schaerbeek, Ville de Bruxelles.

En 2002, l'EDRLR comptait 334.412 habitants, représentant 34,2% de la population bruxelloise regroupée sur 13,8% du territoire régional. Cette zone est surtout composée d'habitants jeunes, en âge de travailler. C'est aussi la zone dans laquelle on retrouve le plus de personnes "installées" dans un chômage structurel.

Suite à la forte désindustrialisation des années 60 à 80, peu d'entreprises sont encore implantées dans l'EDRLR.

Le territoire couvert par l'EDRLR bénéficie, dans le cadre de la politique de restructuration des quartiers en difficultés, de différentes mesures fiscales plus avantageuses que dans le reste de la Région.

Ces mesures d'origine régionale ou fédérale¹³ visent principalement à faciliter la réalisation de travaux de rénovation des logements. Il s'agit:

▶ au niveau régional:

d'une majoration significative des primes à la rénovation de l'habitat et à l'embellissement des façades;

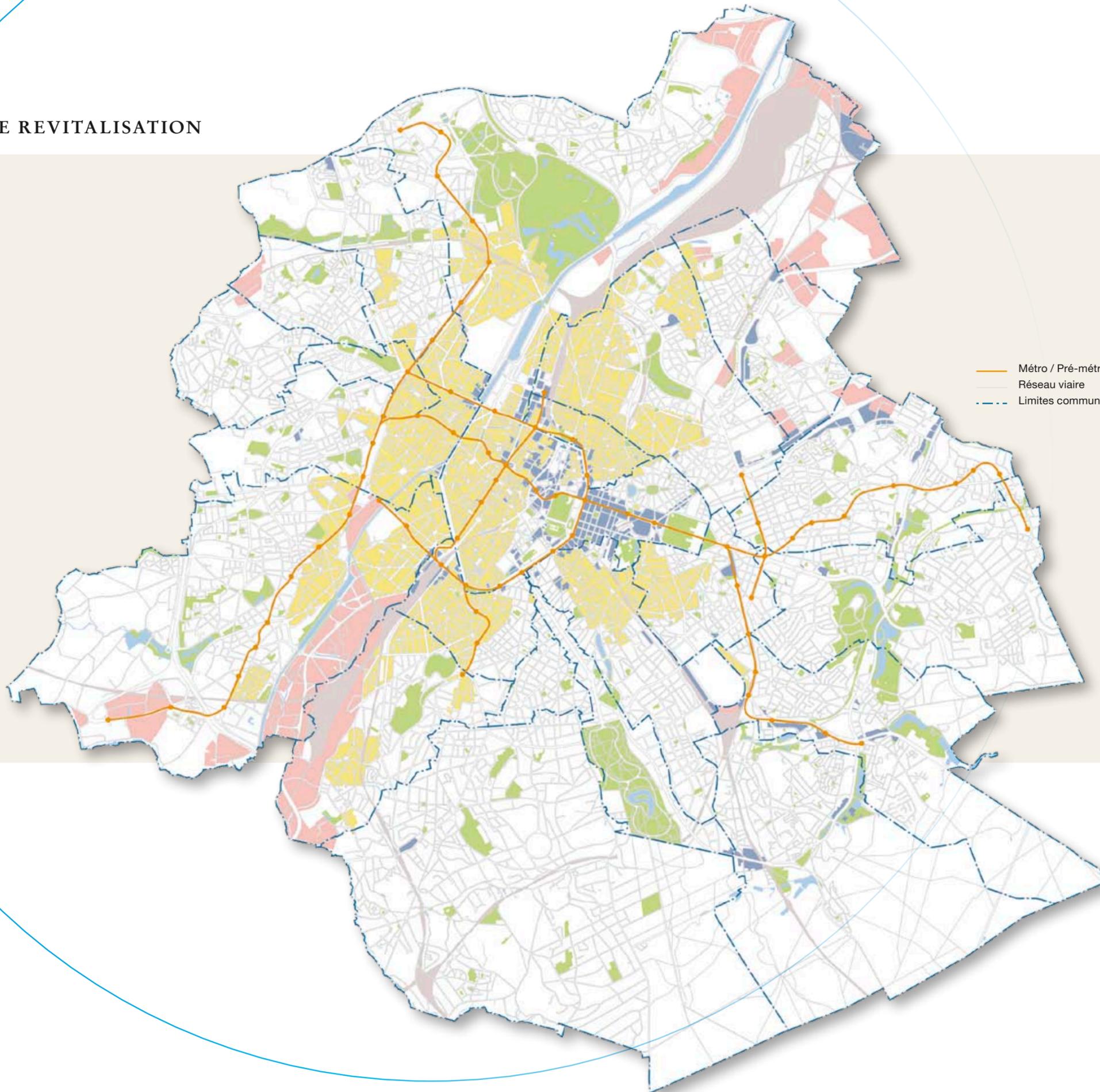
d'une majoration de l'abattement fiscal lors de l'achat d'un et unique logement en résidence principale;

▶ au niveau fédéral:

d'une réduction de l'impôt perçu sur les travaux de rénovation d'une habitation;

d'un gel du revenu cadastral pour une durée de 6 ans.

Les cartes ci-après présentent des éléments de la situation socio-économique de l'EDRLR en 2001. L'ensemble de ces cartes est issu de l'Atlas de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale¹⁴ dont nous avons reporté les résultats au niveau des secteurs statistiques incluant l'EDRLR.

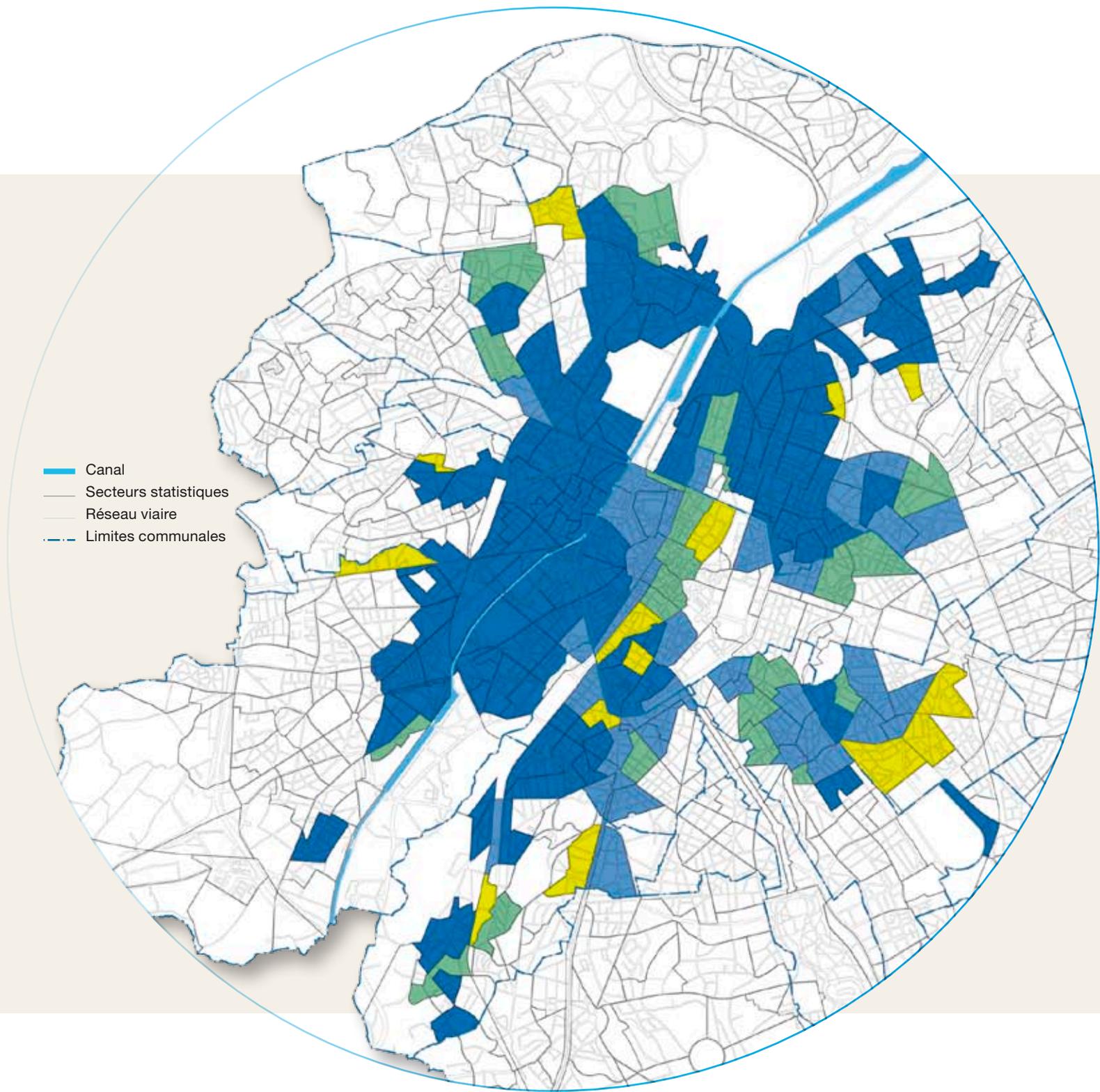


— Métro / Pré-métro
— Réseau viaire
- - - Limites communales

Carte 2_ L'EDRLR dans la Région de Bruxelles-Capitale	
	EDRLR
	Zone administrative
	Zone d'industries urbaines
	Chemin de fer
	Principaux espaces verts
	Cours et plans d'eau

¹³ Les mesures fiscales fédérales sont distribuées dans les "Zones d'action prioritaire" définies par l'étude "Les structures sociales des quartiers en difficultés" réalisée en 2001 à l'initiative du Ministre en charge de la Politique des Grandes Villes. A Bruxelles, l'intégralité de l'EDRLR est incluse dans une zone d'action prioritaire.

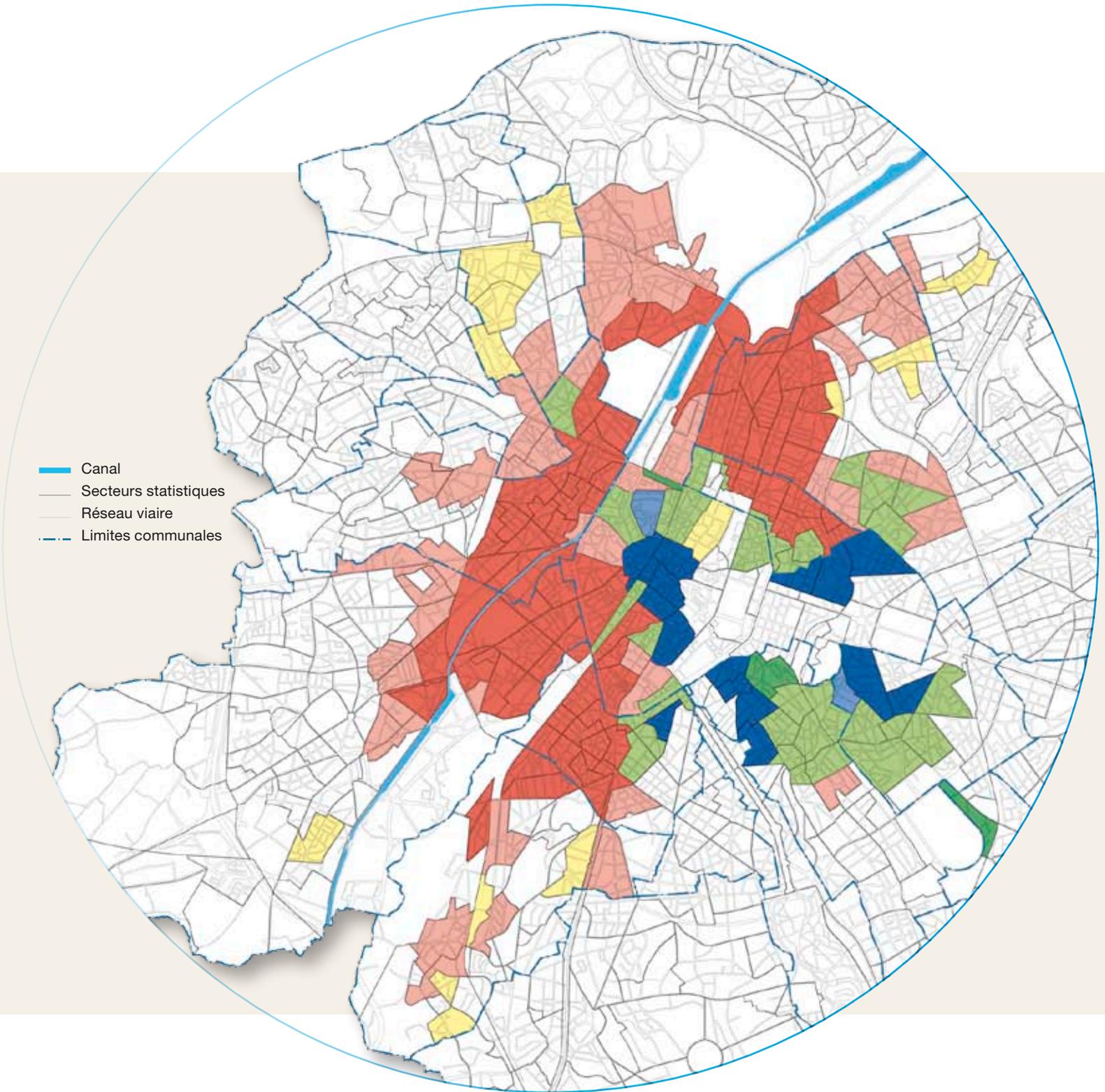
¹⁴ Elaboré par l'Observatoire de la santé et du social de Bruxelles en 2006, l'Atlas présente, au travers des résultats de l'enquête socio-économique de 2001, une cartographie des différences spatiales de chaque aspect de la vie quotidienne des Bruxellois: logement, population, emploi, cadre de vie, santé, etc.



Carte 3_ Structure par âge de la population dans l'EDRLR

■	surreprésentation des 0-17 ans
■	surreprésentation des 18-34 ans
■	surreprésentation des 35-64 ans
■	surreprésentation des 65 ans et plus

La majorité des secteurs statistiques de l'EDRLR sont caractérisés par la présence d'une population très jeune. Les 0-17 ans sont surreprésentés (28,2% de la population en 2001) et sont concentrés dans le "croissant pauvre".



Carte 4_ Structure des étrangers dans l'EDRLR | Groupes de nationalités surreprésentés

	Nombre restreint d'étrangers
	Europe du Nord-Ouest, monde anglo-saxon et Japon (12,7%)
	Europe du Nord-Ouest, monde anglo-saxon et Japon (23%) - Pays en voie de développement et Europe de l'Est (6,1%)
	Europe méridionale, Turquie et Maroc (14,6%)
	Europe méridionale, Turquie et Maroc (28,4%) - Pays en voie de développement et Europe de l'Est (5,9%)
	Pays en voie de développement et Europe de l'Est (7,4%) - Europe du Nord-Ouest, monde anglo-saxon et Japon (10,1%)
	Pays en voie de développement et Europe de l'Est (21,8%) - Europe du Nord-Ouest, monde anglo-saxon et Japon (15,6%)



L'EDRLR présente une forte proportion de population d'origine étrangère, principalement dans le "croissant pauvre", avec une forte surreprésentation d'étrangers d'Europe méridionale, de Turquie et du Maroc (28,4%). A l'est de l'EDRLR, les populations sont davantage mixtes avec une légère surreprésentation d'étrangers venant de l'Europe de l'Est et de pays en voie de développement et une part légère de populations d'Europe du nord-ouest à Ixelles et Etterbeek.

Le taux de chômage de l'EDRLR est très élevé. En 2001, il dépasse largement la moyenne nationale et la moyenne régionale, dans la majorité des secteurs. On retrouve les taux les plus élevés, entre 27% et 56%, principalement dans les communes d'Anderlecht, de Molenbeek, de Saint-Gilles, de Saint-Josse et de Schaerbeek.

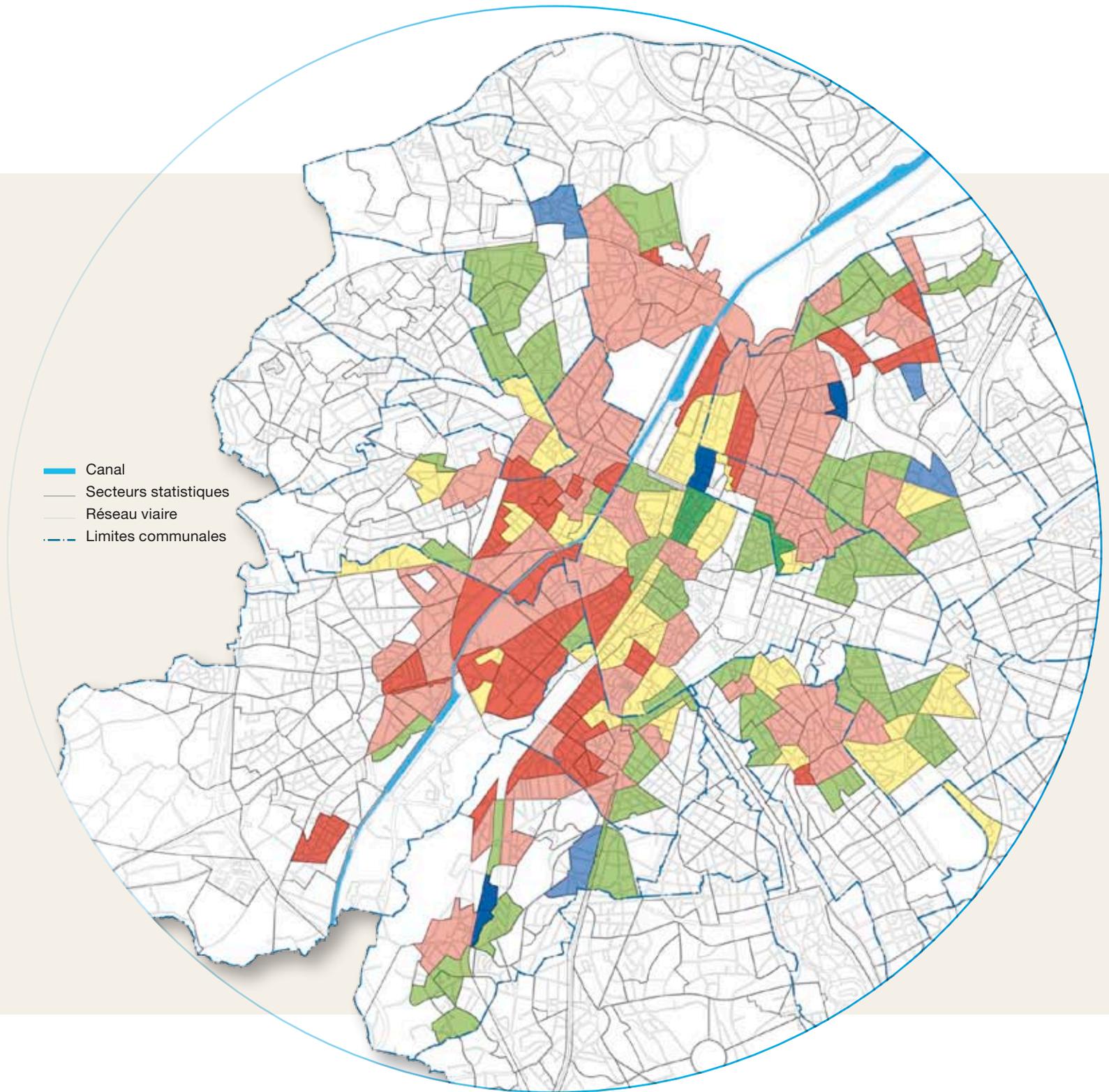
Carte 5_ Taux de chômage dans l'EDRLR	
	entre 4% et 12%
	entre 13% et 18%
	entre 19% et 26%
	entre 27% et 36%
	entre 37% et 56%



Carte 6_ Revenu médian par déclaration dans l'EDRLR (2002)	
	0 à 15 000 €
	15 100 à 17 500 €
	17 600 à 20 000 €
	20 100 à 23 000 €
	23 100 à 39 800 €

Les revenus imposables dans l'EDRLR sont très faibles. Ils ne dépassent pas les 15.000 euros dans la majorité des secteurs statistiques. Quelques secteurs, localisés dans le Pentagone et dans les communes d'Ixelles et d'Etterbeek se démarquent toutefois, avec des valeurs supérieures à 17.500 euros, correspondant à la moyenne régionale de 2001.

Ces valeurs sont nettement inférieures à la moyenne nationale (18.532 euros) et à la moyenne du Brabant Wallon (20.128 euros) et du Brabant Flamand (20.911 euros).



Carte 7_ Confort des logements dans l'EDRLR	
	prépondérance forte de grand confort
	surreprésentation de grand confort
	surreprésentation forte de confort moyen
	moyen
	mixte avec majorité de confort moyen
	surreprésentation du petit confort
	surreprésentation sans petit confort

Les logements localisés dans l'EDRLR datent pour la plupart de la fin du 19^e et du début du 20^e siècle. Une grande partie des secteurs du "croissant pauvre" et quelques secteurs de la commune d'Ixelles connaissent une surreprésentation des logements de petit confort. Certains secteurs des communes d'Anderlecht, de Molenbeek et de Saint-Gilles ont une surreprésentation de logements sans petit confort. La périphérie de l'EDRLR et le centre regroupent des secteurs statistiques dont les logements sont de confort moyen.

Les acteurs institutionnels de la revitalisation

En matière de revitalisation urbaine, la Région de Bruxelles-Capitale et son administration travaillent en partenariat avec différentes institutions para-régionales qui mettent en œuvre, selon leurs prérogatives, des opérations touchant aux domaines du logement, de l'espace public, des transports, de l'environnement, du patrimoine,...

L'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL)

L'AATL est chargée de la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière d'aménagement du territoire et du logement. Elle se charge de la gestion financière et administrative des projets de développement et de réhabilitation urbaine.

Quatre directions sont chargées de la mise en œuvre des programmes et des opérations de rénovation urbaine:

1. La Direction de la Rénovation Urbaine gère les programmes opérationnels de revitalisation urbaine comme les Contrats de Quartier et les Quartiers d'Initiatives, les projets cofinancés par l'Union Européenne (pour la période 2000-2006), ainsi que d'autres dispositifs réglementaires visant des interventions plus ponctuelles de lutte contre les chancres et de réparation du tissu urbain.
2. La Direction du Logement est en charge des outils de soutien aux particuliers pour la rénovation de l'habitat, l'embellissement des façades ainsi que des Allocations de démenagement-installation et d'intervention sur le loyer (ADIL) qui sont destinés à favoriser l'amélioration des conditions de logement des bruxellois.

3. La Direction des Monuments et Sites est en charge de la gestion des subsides alloués aux particuliers et aux pouvoirs publics dans le cadre d'opération de restauration du patrimoine classé.

4. La Direction de la Planification élabore des études et observatoires en matière de développement régional et d'aménagement du territoire, prépare les documents de planification: le PRD, le PRAS, le RRU et veille à la conformité des plans communaux (PPAS et PCD) vis-à-vis des plans régionaux.

L'Administration des Pouvoirs Locaux (APL)

L'Administration des Pouvoirs Locaux est chargée de l'octroi et de la répartition de l'aide financière apportée aux communes par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la réalisation d'investissements d'intérêt public via une dotation triennale. Elle est aussi chargée du contrôle de tutelle sur les pouvoirs locaux.



La Société pour le Logement de la Région bruxelloise (SLRB) et les Sociétés immobilières de service public (SISP)¹⁵

La SLRB, institution d'intérêt public créée en 1985, a pour mission d'investir dans le logement social afin de rendre accessible ce type de logement aux personnes à revenus modestes.

Elle exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans un contrat de gestion conclu entre le Gouvernement et la société, pour une durée de cinq ans.

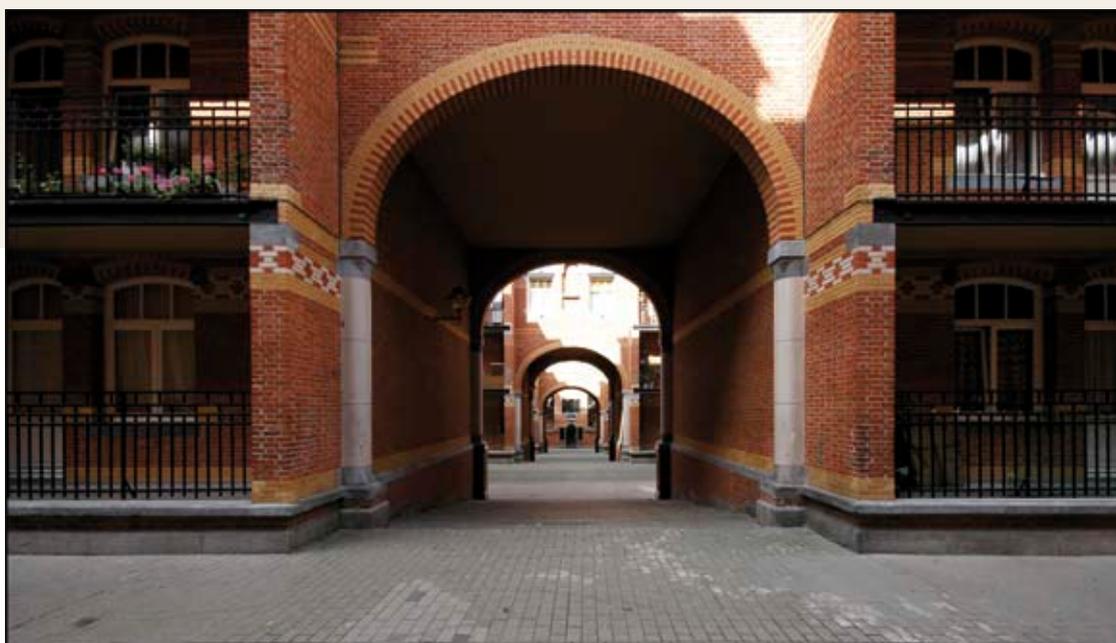
Il s'agit pour la SLRB de promouvoir le logement social et assister les SISP dans leur gestion en mettant à leur disposition les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur mission de service public (prêts à taux réduits).

Les SISP sont quant à elles chargées d'acquérir des biens immeubles, de les aménager, de les rénover, d'en assurer la gestion, de les vendre, de céder tout droit réel démembré sur eux ou de les donner en location en y imposant des servitudes et charges. Les SISP gèrent un patrimoine de près de 39.000 logements sociaux.

Tableau 1_ Les SISP agissant dans les communes de l'EDRLR

Anderlecht	SA Le Foyer Anderlechtois, SCL Les Foyers Collectifs
Auderghem	SCRL Les Habitations et logements sociaux d'Auderghem
Etterbeek	SA Le Foyer Etterbeekois
Evere	SCL Germinal, SCL Le Home familial bruxellois, SCRL Ieder zijn huis
Forest	SCL Messidor, SA Le Foyer Forestois
Ixelles	SA Le Foyer Ixellois
Jette	SC Le Foyer Jettois
Koekelberg	SA Le Foyer Koekelbergeois
Molenbeek	SA Le Logement Molenbeekois
Schaerbeek	SC Le Foyer Schaerbeekois
Saint-Gilles	SC Le Foyer Saint-Gillois
Saint Josse	SC Les HBM de Saint-Josse-ten-Noode
Ville de Bruxelles	SC SORELO, SC LOREBRU, SC Le Foyer Laekenois, SC ASSAM, SC Le Foyer Bruxellois
<small>SA: Société anonyme, SC: Société coopérative, SCL: Société coopérative de locataires, SCRL: Société coopérative à responsabilité limitée</small>	

Cité Hellemans, rue Haute et rue Blaes, Ville de Bruxelles.



¹⁵ Les SISP sont au nombre de 33.

Le Fonds du Logement

Le Fonds est un organisme chargé d'aider financièrement les familles à revenus modestes (mais qui n'ont pas accès au logement social) et moyens à acquérir ou à rénover une habitation. Pour se faire, la Région attribue un pouvoir d'investissement au Fonds qui peut mener différentes actions permettant :

- › l'octroi de prêts hypothécaires à taux réduits ou de formules de location-achat pour l'acquisition d'un logement,
- › l'accès à la location des logements appartenant au Fonds dans le cadre de la mesure dite d'aide locative.



Rue Gray, Ixelles, Fonds du Logement.
Architecte: Serge Devaux.

La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB)

La SDRB, institution créée en 1974, était d'abord active dans le domaine de l'expansion économique. Elle s'est vu confier en 1987 une seconde mission dite de rénovation urbaine¹⁶. Pour mettre en œuvre ces missions, la SDRB conclut avec le Gouvernement un Contrat de gestion qui est en cours d'élaboration.

En matière de rénovation urbaine, la SDRB est chargée *de produire des logements et des immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de service qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations.*

Depuis 1999, *la SDRB peut être autorisée par le Gouvernement à poursuivre, en vue de la réalisation de ses missions, l'expropriation de biens immobiliers pour cause d'utilité publique, même par le biais du procédé de l'expropriation de zones*¹⁷.

La SDRB se doit de produire des logements dans des sites où un déficit d'investissement résidentiel est avéré et qui se caractérisent soit par une dégradation importante du patrimoine bâti, soit par la présence de terrains non bâtis nécessitant des remembrements ou des travaux de viabilisation.

L'Accord de Gouvernement précise que l'intervention de la SDRB se concentre uniquement dans le périmètre de l'EDRLR ou à proximité. Le projet de Contrat de gestion permet à la SDRB d'intervenir également dans les ZIR et les Zones Leviers à proximité de l'EDRLR.

Les logements sont produits généralement par un système de partenariat avec le secteur privé. Ces logements sont destinés à la vente au profit de ménages à revenus moyens.

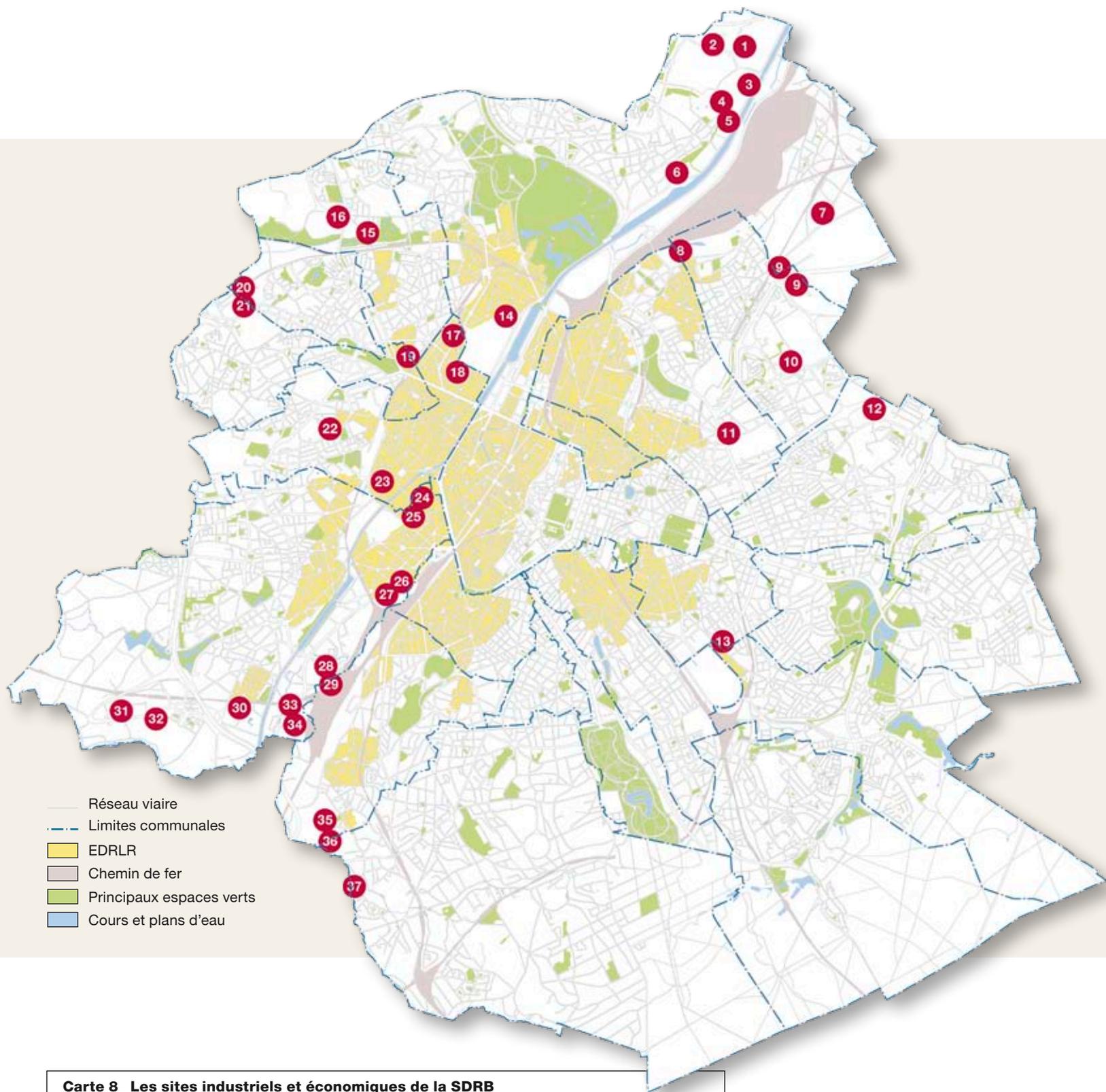
Dans le cadre de sa mission d'expansion économique, la SDRB développe des parcs industriels et scientifiques. Elle est chargée d'acquérir, d'aménager et de construire des bâtiments et des infrastructures d'accueil à destination d'entreprises semi industrielles, artisanales et de services à haute valeur ajoutée, en leur proposant de s'y installer à des prix attractifs.

¹⁶ Arrêté royal du 12 octobre 1987, qui a été confirmé par l'ordonnance du 20 mai 1999.

¹⁷ Extrait de l'article 7 de l'ordonnance du 20 mai 1999.



Projet Lavoisier, rues de Koninck,
Van Kalck et Charles Malis, SDRB.



Carte 8_ Les sites industriels et économiques de la SDRB

1. Galilée	11. Meiser	21. Mondial	31. Erasmus
2. Mercator	12. Vesalius	22. Lavoisier	32. Erasmus Sud
3. Van Oss	13. Arsenal	23. Birmingham	33. Quai d'Aa
4. Tweebeeek	14. Tivoli	24. Chimiste	34. Bollinckx
5. Marly	15. Dieleghem	25. Compas	35. Bempt
6. Meudon	16. Laerbeek	26. Bara-de Lijn	36. Marconi
7. Noendelle	17. Gosset	27. Cités des I.C	37. Etoile
8. Carli	18. Maison de l'initiative	28. Paepsem	
9. Da Vinci	19. Serkeyn	29. Poxcat	
10. Local	20. Martin	30. Gryson	



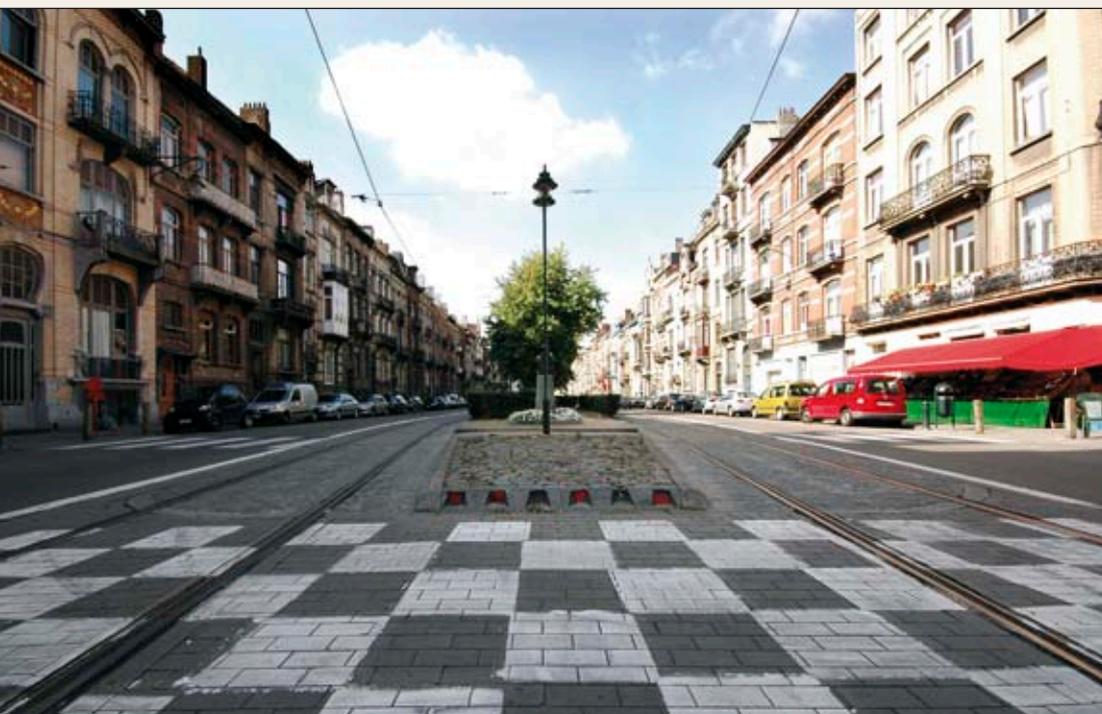
L'Administration de l'Équipement et des Déplacements (AED)

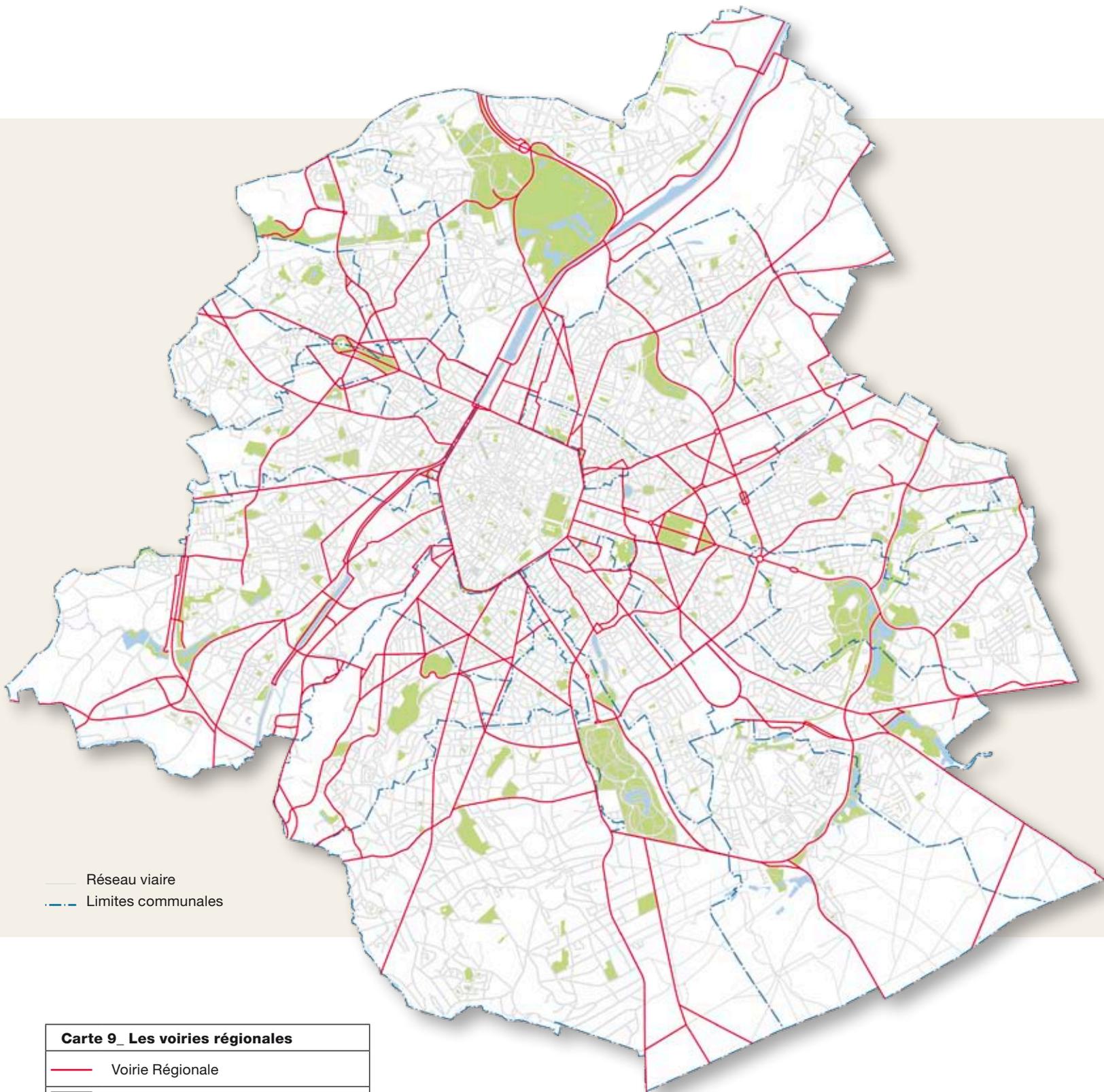
L'AED effectue des missions qui contribuent à la mise en œuvre de la politique régionale de revitalisation urbaine.

Elle entreprend pour cela des opérations relatives aux travaux publics, aux transports en commun, à la mobilité, à la requalification de l'espace public, à la gestion de l'eau ainsi qu'à la valorisation du patrimoine immobilier régional.

La Direction de l'Infrastructure des Transports publics (DITP) est chargée de la réalisation des nouvelles infrastructures régionales de métro et de pré-métro et de la réparation, du renouvellement, de l'équipement et de l'amélioration des infrastructures existantes. Ces infrastructures sont mises à disposition de la Société des Transport Intercommunaux de Bruxelles (STIB) qui est chargée de l'exploitation du réseau. La DITP est aussi chargée d'investir dans des opérations visant à améliorer la vitesse commerciale du réseau des transports en commun.

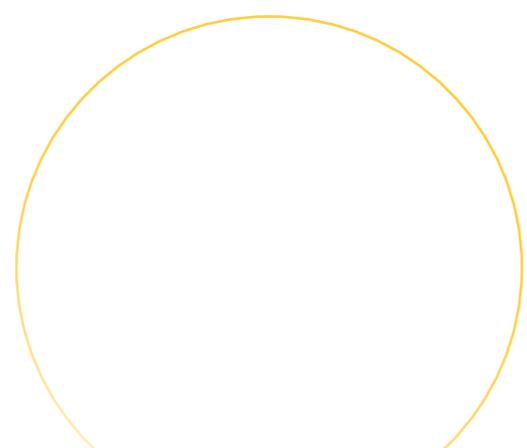
La Direction des Voiries gère et entretient les 300 kilomètres de voiries régionales. Elle contribue à la rénovation urbaine par la réalisation de travaux de modernisation et d'entretien des chaussées et trottoirs, de maintenance des ouvrages d'art (ponts, tunnels, etc.), la réalisation et l'entretien d'itinéraires cyclables, l'implantation d'œuvres d'art et de fontaines.





— Réseau viaire
- - - Limites communales

Carte 9_ Les voiries régionales	
	Voirie Régionale
	Principaux espaces verts
	Cours et plans d'eau



Bruxelles Environnement – IBGE

Organisme d'intérêt public régional créé en 1989, Bruxelles-Environnement a également un rôle en matière de revitalisation urbaine: il intervient dans l'amélioration du cadre de vie en menant des opérations de création, d'aménagement et de gestion des espaces verts avec une attention et une expertise particulières dans les quartiers anciens et densément bâtis.

Bruxelles-Environnement est également chargé de mettre en œuvre une politique de soutien à l'éco-construction et à la performance énergétique des bâtiments. Il gère les "Primes Energie" destinées à encourager des pratiques constructives visant à économiser l'énergie.

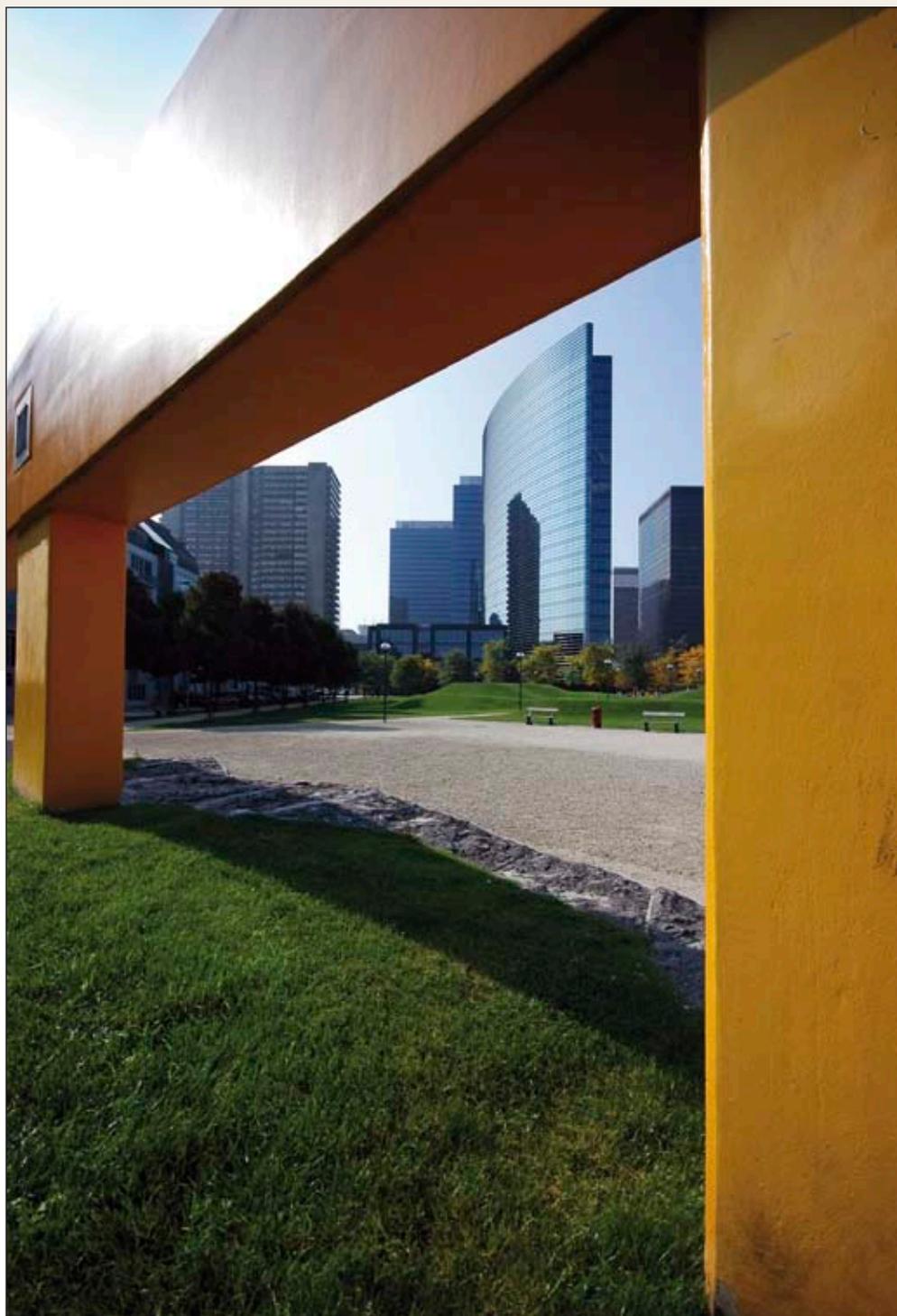
De façon plus générale, Bruxelles-Environnement mène une politique visant à lutter contre la pollution de l'air, de l'eau et du sol, il élabore des plans déchets, fait la promotion du recyclage,...

Bruxelles-Environnement est aussi chargé de contrôler et surveiller le respect de la législation environnementale, la délivrance des permis d'environnement, la dépollution des sols,...

La Direction des Infrastructures des Transports (DIT) du Service Public Fédéral Mobilité et Transports (SPFMT)

Cette administration joue un rôle important dans la rénovation urbaine à Bruxelles. Elle est en effet chargée, en mission déléguée, de mettre en œuvre les opérations inscrites dans l'"Accord de Coopération entre l'Etat Fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale", aujourd'hui appelé "Beliris".

L'Etat à travers le programme Beliris a, dans un premier temps, axé ses investissements dans la réalisation de grands projets d'infrastructures (voies, tunnels,...). Ses initiatives ont évolué par la suite et les objets pris en charge se sont progressivement diversifiés. En 1998, l'Etat accepte de réserver des moyens pour réaliser des opérations sur les quartiers en difficultés et investit alors dans les Quartiers d'Initiatives. A partir de 2000, l'Etat s'engage d'autant plus en prenant en charge la réalisation de travaux de proximité dans le cadre des Contrats de quartier.



*Parc Gaucheret, Schaerbeek,
Bruxelles-Environnement-IBGE.
Architecte-Paysagiste: Erik Vandevelde.*

Les dispositifs régionaux de revitalisation urbaine

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale s'est doté, à partir des années 90, de nouveaux outils réglementaires en vue de développer sa politique de réhabilitation urbaine. Ces dispositifs sont applicables sur différents territoires définis dans le PRD tels que l'EDRLR, les espaces structurants, les Zichee¹⁸, etc. Ils se déclinent en programmes ou en mesures gérés par différents opérateurs publics et para publics selon leurs domaines d'interventions.

Les programmes régionaux en partenariat avec les communes, les CPAS et les acteurs privés

Ces dispositifs marquent le lancement d'un véritable partenariat entre la Région et les communes par la mise en place du principe de la contractualisation des programmes, la commune devenant ainsi le seul maître d'ouvrage.

Les Contrats de quartier

Les Contrats de quartier trouvent leur fondement dans l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers¹⁹.

Le Contrat de quartier est un dispositif de revitalisation intégrée des quartiers défavorisés de la Région de Bruxelles-Capitale. *Cette approche globale, issue de l'expérience française du développement social urbain (DSU) et des villes engagées dans le réseau européen "Revitalisation des quartiers en crise", vise à prendre en compte la complexité du processus de transformation des quartiers par des programmes qui portent sur l'amélioration de l'habitat, la valorisation des ressources humaines et culturelles et la revitalisation économique.*²⁰

C'est la Région qui détermine les quartiers pouvant bénéficier d'un Contrat de quartier et qui coordonne, en fonction d'objectifs politiques précis, l'élaboration des programmes présentés par les communes au Gouvernement.

La réalisation d'un programme s'étale sur 4 ans, période durant laquelle les mesures nécessaires à la réalisation des projets et des travaux inscrits dans le programme doivent être entreprises. Deux années supplémentaires sont accordées pour la finalisation des travaux (sur le logement principalement).

Le financement du programme est pris en charge par la Région à concurrence de 90% maximum du coût total. Le solde, soit 10%, est à charge de la commune et/ou du CPAS. Toutefois, les communes peuvent augmenter le taux de leur participation.

La programmation d'un Contrat de quartier intervient dans 3 domaines: le logement, l'espace public et la cohésion socio-économique qui sont déclinés en 5 volets d'actions:

- **Volet 1: création de logements assimilés au logement social**

Il s'agit de la rénovation, la construction ou la reconstruction de logements par la commune ou le CPAS dans des immeubles dont ils sont ou deviennent propriétaires.

L'objectif est d'accroître le parc locatif pour répondre aux besoins des ménages qui doivent accéder à de meilleures conditions d'habitat et à des prix concurrentiels par rapport au marché privé.

- **Volet 2: création de logements conventionnés (logements dits moyens)**

Il s'agit de l'acquisition ou la prise en emphytéose d'un immeuble ou d'un terrain par la commune ou le CPAS pour l'assainir dans le but de le céder à un investisseur public ou privé à un prix qui peut être inférieur à sa valeur réelle. En contrepartie, l'investisseur réalise, dans les trois ans qui suivent la mise à disposition du bien, des logements conventionnés (c'est-à-dire accessibles à des ménages dont le revenu annuel ne peut dépasser un certain montant).

18 Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (PRAS, 2001).

19 L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 février 1994 portera exécution de cette ordonnance. L'ordonnance a été modifiée les 20 juillet 2000 et 27 juin 2002.

20 Extrait "Présentation des Contrats de Quartier", P. Crahay, octobre 2004.



L'objectif est d'inciter l'investissement privé par une mise en vente des biens à un prix inférieur à sa valeur réelle et à favoriser la mixité sociale.

- **Volet 3: mécanismes de partenariat entre le secteur public et le secteur privé**

Il s'agit de la prise en emphytéose par la commune ou le CPAS (pour une durée maximale de 40 ans) d'une partie (maximum 75%) des logements réalisés par un investisseur privé. Les logements sont loués aux conditions du logement social.

L'objectif est d'encourager l'investissement privé dans un quartier défavorisé en garantissant à l'investisseur un rendement minimum pour son opération immobilière.

- **Volet 4: opérations visant la requalification des espaces publics²¹**

Il s'agit de la réfection ou de la création de voiries et de trottoirs, du réaménagement de places, de carrefours, d'abords d'écoles, d'accès aux logements, d'amélioration de l'éclairage public, de la verdurisation d'îlots, etc.

- **Volet 5: opérations de revitalisation sociale du quartier**

Il s'agit des actions qui contribuent à la revitalisation sociale et économique du quartier par le soutien d'initiatives locales.

Suite à l'expérience des Quartiers d'Initiatives (p.13), la possibilité de financer la création d'équipements de proximité est renforcée en 2000. Les projets portant sur les équipements, autrefois intégrés dans les volets immobiliers, sont dorénavant incorporés dans le Volet 5. Depuis 2005, le Volet 5 met plus particulièrement l'accent sur les initiatives de formation, de mise à l'emploi et de développement socio-économique des quartiers au regard des constats alarmants sur leur situation socio-économique.

La concertation est aussi un élément majeur des Contrats de quartier puisqu'une Commission Locale de Développement Intégré (CLDI) est mise en place dès le démarrage du programme, afin de faciliter la collaboration entre les institutions,

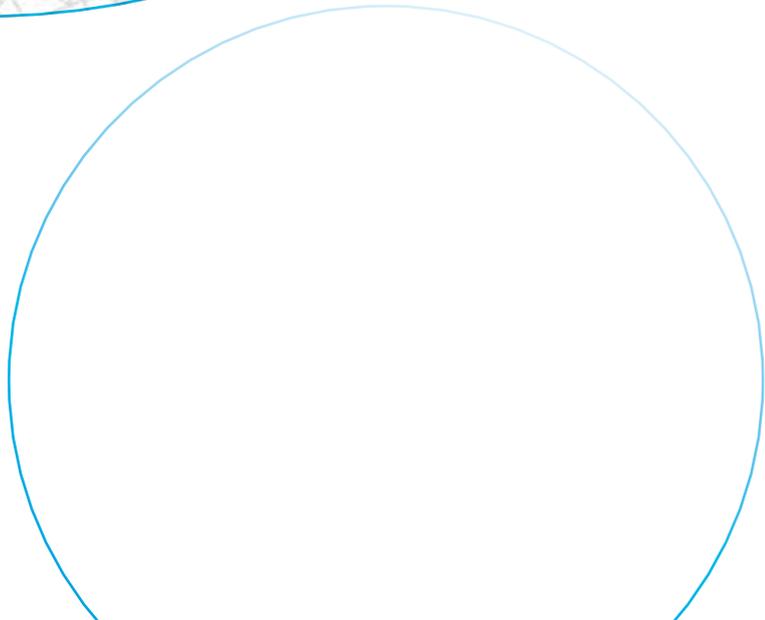
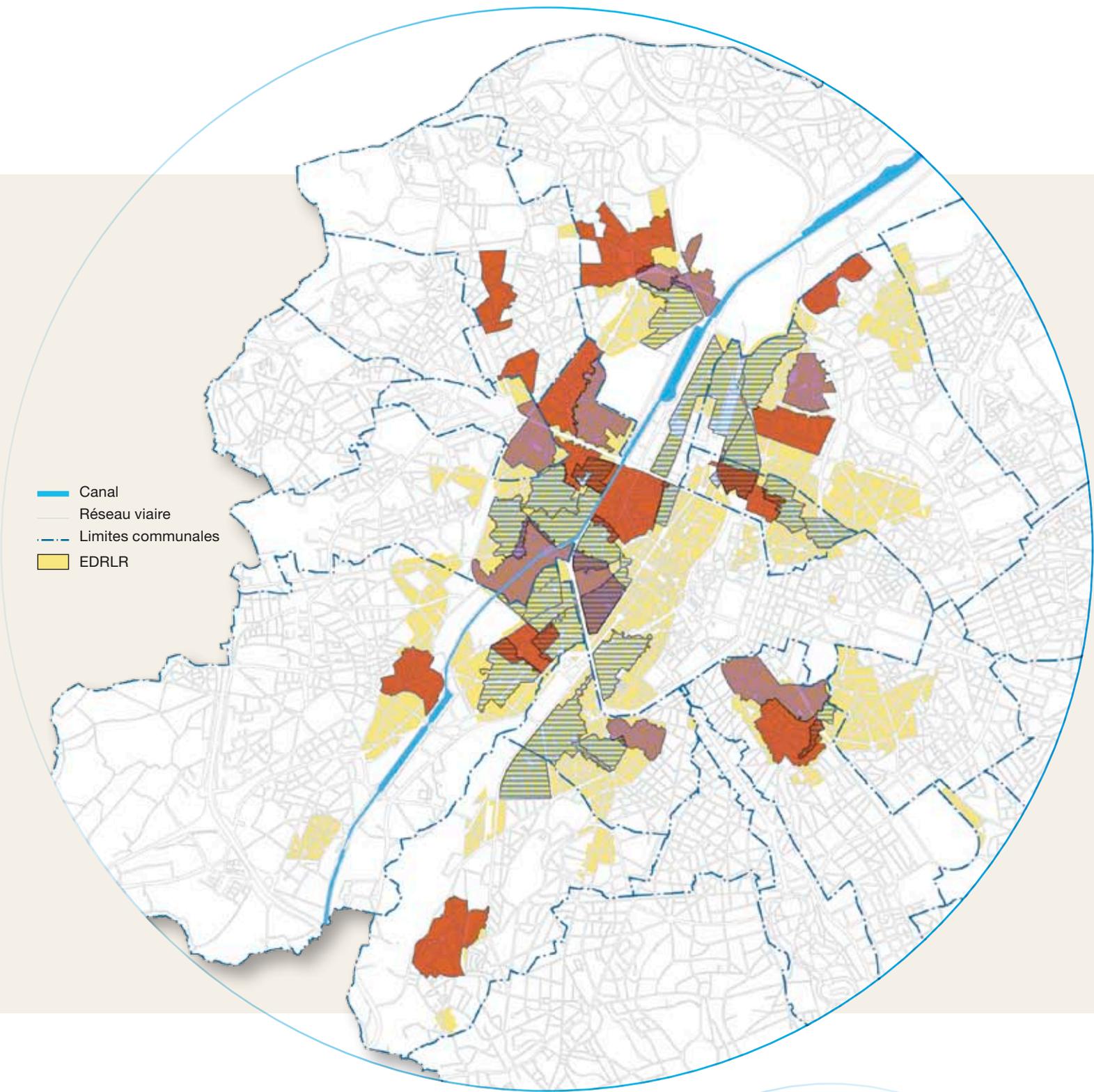
les partenaires privés et la population. La CLDI assure un suivi régulier de l'élaboration du programme: elle doit rendre un avis sur l'étude de base et sur le programme qui est ensuite soumis à enquête publique.

La CLDI se compose d'habitants, de délégués de la commune et de la Région, de la mission locale, du monde associatif, du CPAS, ainsi que des Commissions communautaires.

²¹ La durée de réalisation des travaux portant sur les espaces publics est portée à 2 ans comme spécifié dans la modification de l'arrêté du Gouvernement du 20 septembre 2001.

Tableau 2_ Les Contrats de quartier

<p>1^{ère} série: 1994-1998 Ville de Bruxelles: Anvers-Alhambra et Anneessens-Fontainas Saint-Gilles: Barrière-Béthléem-Eglise Saint-Gilles Ixelles: Gray Molenbeek: Saint-Jean-Baptiste Forest: Wielemans</p>	<p>6^e série: 2002-2006 Ixelles: Blyckaerts Molenbeek: Heyvaert Schaerbeek: Jérusalem Ville de Bruxelles: Palais Outre-Ponts</p>
<p>2^e série: 1997-2001 Ville de Bruxelles: Marie-Christine et Rempart des Moines Schaerbeek: Pavillon Anderlecht: Rosée</p>	<p>7^e série: 2003-2007 Saint-Gilles: Métal-Monnaies Molenbeek: Maritime Ville de Bruxelles: Notre-Dame au Rouge - Van Artevelde Koekelberg: Vanhuffel</p>
<p>3^e série: 1999-2003 Molenbeek: Duchesse de Brabant Anderlecht: Goujons-Révision Saint-Josse: Houwaert-Bossuet Ville de Bruxelles: Nord</p>	<p>8^e série: 2004-2008 Anderlecht: Conseil Molenbeek: Escout-Meuse Ixelles: Malibrans Schaerbeek: Princesse Elisabeth</p>
<p>4^e série: 2000-2004 Schaerbeek: Brabant Molenbeek: Crystal-Etangs Noirs Anderlecht: Péqueur-Aviation Saint-Josse: Rue Verte Ville de Bruxelles: Tanneurs</p>	<p>9^e série: 2005-2009 Molenbeek: Ateliers-Mommaerts Anderlecht: Aumale-Wayez Schaerbeek: Lehon-Kessels Ville de Bruxelles: Léopold à Léopold</p>
<p>5^e série: 2001-2005 Schaerbeek: Aerschot Anderlecht: Chimiste Molenbeek: Fonderie-Pierron Saint-Josse: Square Delhaye Saint-Gilles: Théodore Verhaegen</p>	<p>10^e série: 2006-2010 Ville de Bruxelles: Les Quais Jette: Carton de Wiart-Cœur de Jette Forest: Saint-Denis Saint-Josse: Méridien de Bruxelles</p>



Les Quartiers d'Initiatives

Suite aux événements qui s'étaient déroulés dans le quartier de Cureghem à Anderlecht, en novembre 1997, le Gouvernement a souhaité agir plus rapidement dans certains quartiers, les plus défavorisés, en mettant en place un dispositif d'urgence.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 1997, prévoyait alors l'octroi d'un financement à l'asbl "Quartiers d'Initiatives pour Bruxelles" (QI).

Ce dispositif fut mis en œuvre sur base d'une décision du Gouvernement du 15 janvier 1998. La note qui l'accompagne définissait les principes d'application du programme et de délimitation des quartiers.

Le programme prévoyait des actions visant:

1. L'amélioration du cadre de vie

- embellissement des espaces publics: entretien, nettoyage des rues et des places, réfection des trottoirs, réaménagement des places et des rues, éclairage public, création de squares ou jardins publics;
- mesures d'embellissement des immeubles: ravalement des façades, nettoyage et clôture des chancres, fresques murales, graffiti;
- création d'équipement de proximité: terrains de sports, agora space, salle omnisports.

2. La cohésion sociale

- participation active des habitants: information, assemblées de quartiers;
- initiatives d'insertion socio-professionnelle: développement de régies de quartier, entreprises d'insertion, clauses sociales dans les marchés, parrainage d'entreprise, formation en alternance;
- mesures de prévention et sécurité: pour les entreprises, antennes de police, animateurs de rue.

Basées sur l'élaboration d'une convention entre la Région et une commune, les opérations devaient être réalisées sur une période plus courte que les Contrats de quartier (2 ans). Les Quartiers d'Initiatives étaient financés par la Région et les communes et pour la première fois, dans le cadre d'une opération de revitalisation de quartier, par la contribution financière du programme Beliris.

Au total, 13 quartiers bénéficieront d'un programme Quartiers d'Initiatives de 1998 à 2002:

Anderlecht: Conseil-Bara, Goujons-Albert

Forest: Primeurs

Koekelberg: Jacquet

Molenbeek: Picard-Intendant, Birmingham

Saint-Gilles: Héros-Bethléem-Saint Antoine

Schaerbeek: Josaphat-Coteaux, Lehon-Renkin, Cage aux ours

Ville de Bruxelles: Petit Château-Flandre, Jardin aux Fleurs, Marais

Ce dispositif n'est plus en vigueur aujourd'hui.

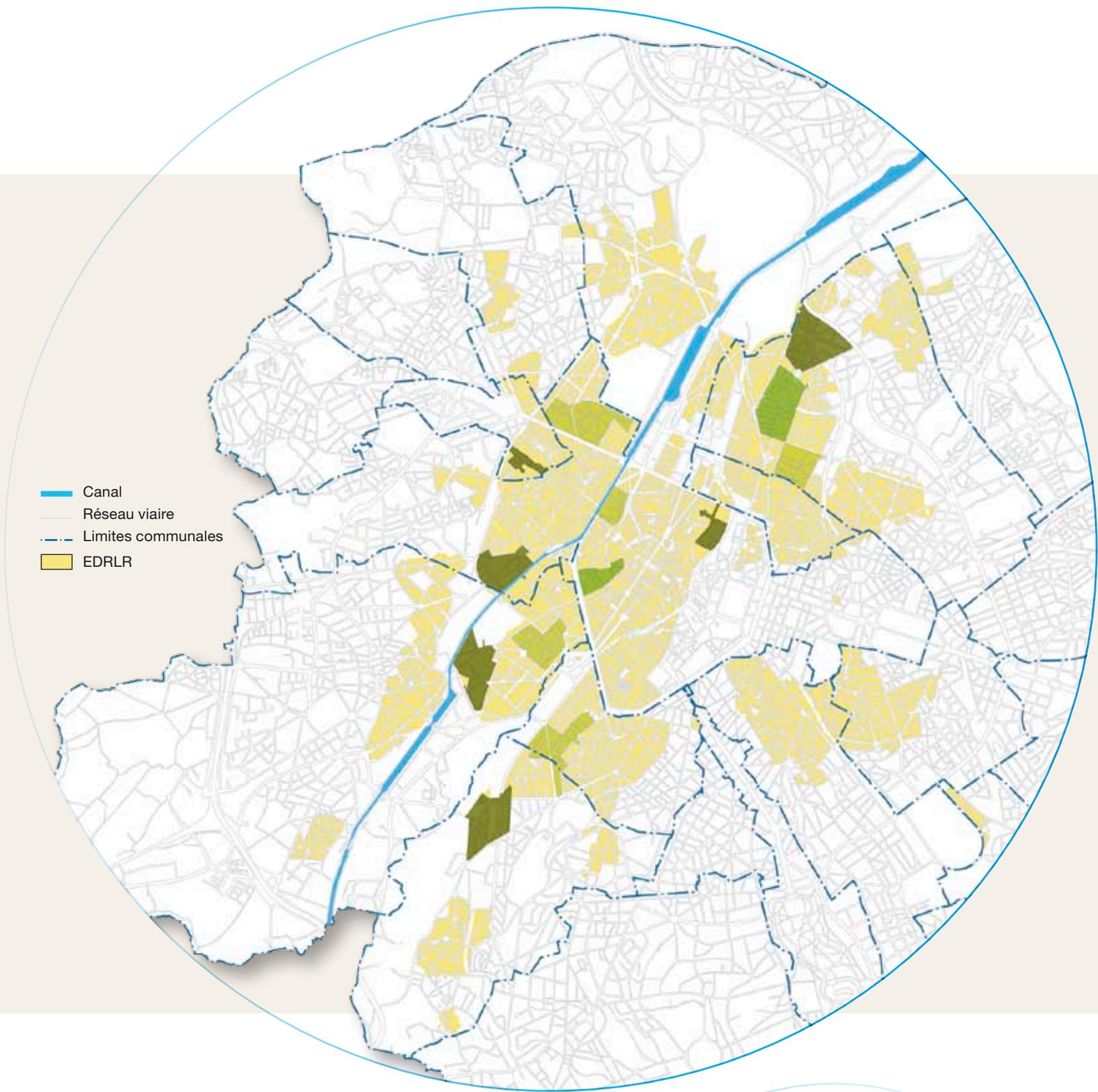
Les Contrats de quartier commerçant

Les Contrats de quartier commerçant ont pour finalité d'accroître le dynamisme et l'attractivité de la Région.

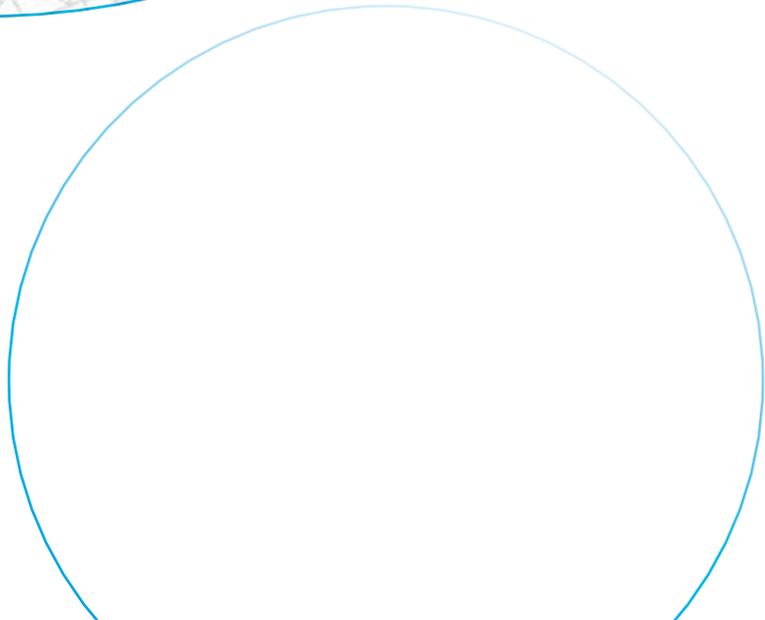
Ils consistent à mener, sur certains quartiers commerçants, une gestion globale et transversale au moyen d'objectifs ciblés comme:

- la création d'activités (favoriser l'implantation de nouveaux commerces, accompagner les enseignes,...);
- l'aménagement de l'espace et l'accessibilité (améliorer l'organisation spatiale des quartiers en favorisant la création de logements, l'accès au quartier, la mixité sociale et les interventions coordonnées des services publics);
- l'attractivité (mettre en valeur les atouts du quartier, construire une image innovante, développer le lien social,...).





Carte 11_ Les Quartiers d'Initiatives	
	2000-2002
	1999-2001
	1998-2000



Les programmes régionaux en partenariat avec l'Union européenne et les communes

L'Union européenne a développé une politique de cohésion socio-économique à l'échelle européenne. Cette politique a pour objectif de pallier les déséquilibres régionaux et de contribuer à la reconversion des territoires européens en retard de développement. Pour ce faire, elle a créé les Fonds Européens de Développement Régional (FEDER).

Selon le règlement établi le 19 juillet 1999, ces fonds financent les investissements permettant la création ou le maintien d'emplois durables, la réalisation d'infrastructures, d'initiatives de développement local et d'activités des petites et moyennes entreprises.

Le financement FEDER est issu d'un partenariat entre l'Europe et les institutions fédérales, régionales, communales et/ou les organismes privés. La participation européenne dans le financement s'élève au maximum à 50% des dépenses publiques éligibles. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est l'autorité de gestion du programme. Il assure la coordination de tous les acteurs impliqués dans la mise en œuvre du programme.

Depuis sa création, la Région bruxelloise a bénéficié de 4 principaux programmes financés par le FEDER: "PIC-URBAN (I et II)", "Objectif 2" et "Objectif 2013".

Le programme PIC-URBAN

Le programme PIC-URBAN a pour objectif de répondre aux problèmes économiques, sociaux et environnementaux des quartiers en difficultés situés dans les centres urbains.

Les territoires pouvant bénéficier du programme Urban doivent:

- être situés dans des zones de déclin économique;
- être inscrits dans une politique plus générale de revitalisation des quartiers anciens;
- être localisés dans une zone pouvant renforcer le rayonnement du centre urbain.

En matière de revitalisation urbaine, le programme PIC-URBAN se déclinait en 4 grandes priorités:

1. lancement de nouvelles activités économiques;
2. promotion de l'emploi au niveau local;
3. amélioration de l'équipement et réaménagement des espaces publics;
4. amélioration de l'infrastructure et de l'environnement intégrant une dimension de développement culturel.

URBAN I 1994-1999

Le programme Urban I, adopté en mars 1996, venait en appui aux opérations des Contrats de quartier: Parvis Saint-Jean-Baptiste à Molenbeek, Anneessens-Fontainas à la Ville de Bruxelles et La Rosée à Anderlecht.

Selon les objectifs énoncés par l'Europe, le programme de la Région s'engageait dans la création de centres d'entreprises, d'entreprises d'insertion, de guichets d'économie locale ainsi que dans des opérations d'embellissement des façades d'entreprises locales et des actions de lutte contre la toxicomanie.

Le programme a notamment permis de rénover d'anciens sites industriels jouxtant le canal.

URBAN II 2000-2006

Dans la seconde programmation Urban, la Région souhaitait s'attaquer plus particulièrement à la dégradation de l'immobilier industriel et à l'amélioration de la cohésion sociale.

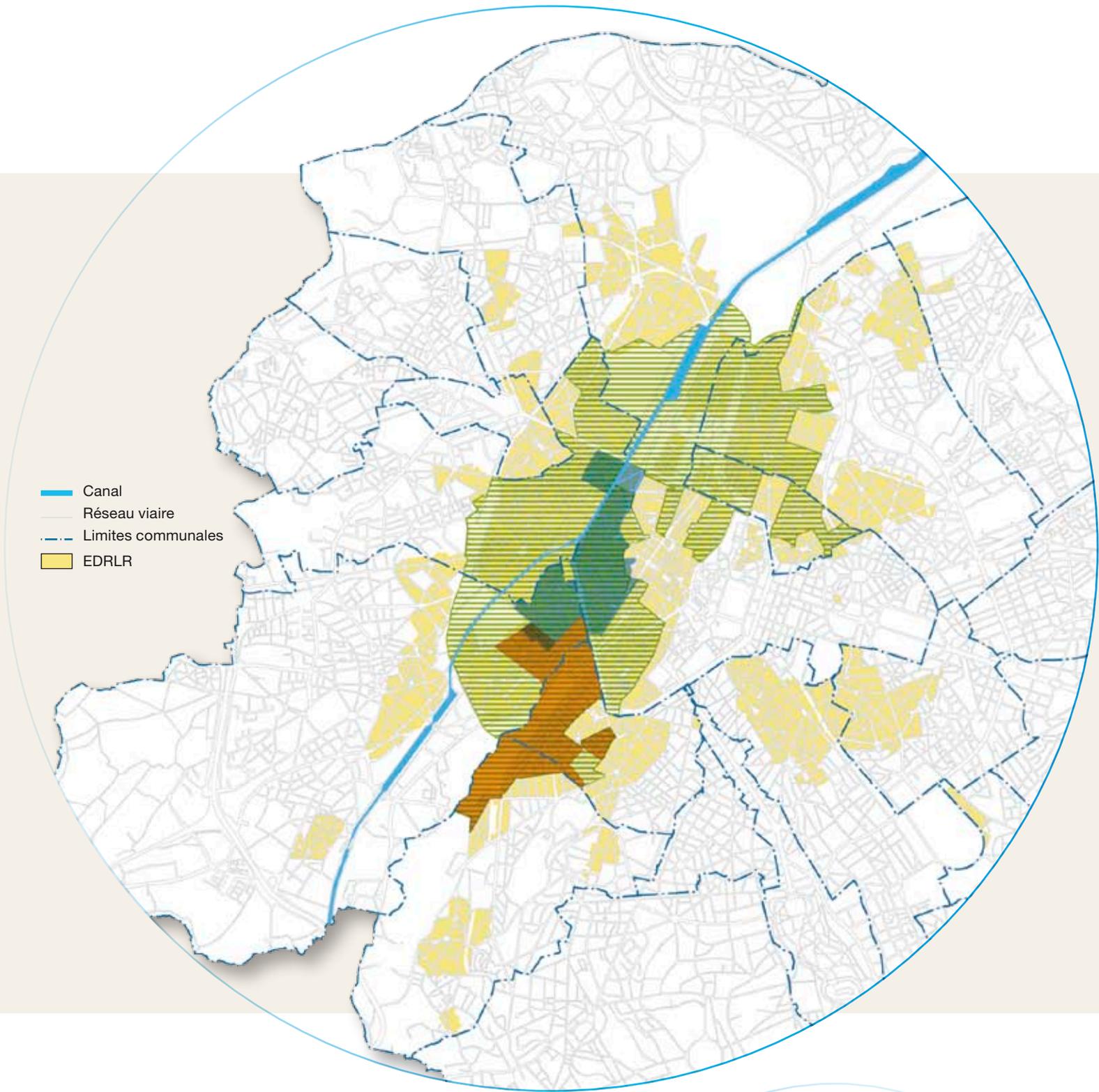
La zone Urban II s'étendait de part et d'autre de la Gare du Midi intégrant une partie des communes d'Anderlecht, de Forest et de Saint-Gilles.

Le programme portait sur le développement d'infrastructures à vocation sociale dans le cadre d'opérations intégrées de revitalisation urbaine. Pour répondre à cet objectif, il était prévu de reconverter des friches urbaines en équipements à vocation sociale ou économique et de créer des équipements d'utilité collective.

Il visait également à garantir le développement de la cohésion sociale dans les quartiers en misant sur le potentiel lié aux nouvelles technologies de la société de l'information (NTIC) et en soutenant les initiatives de développement local.

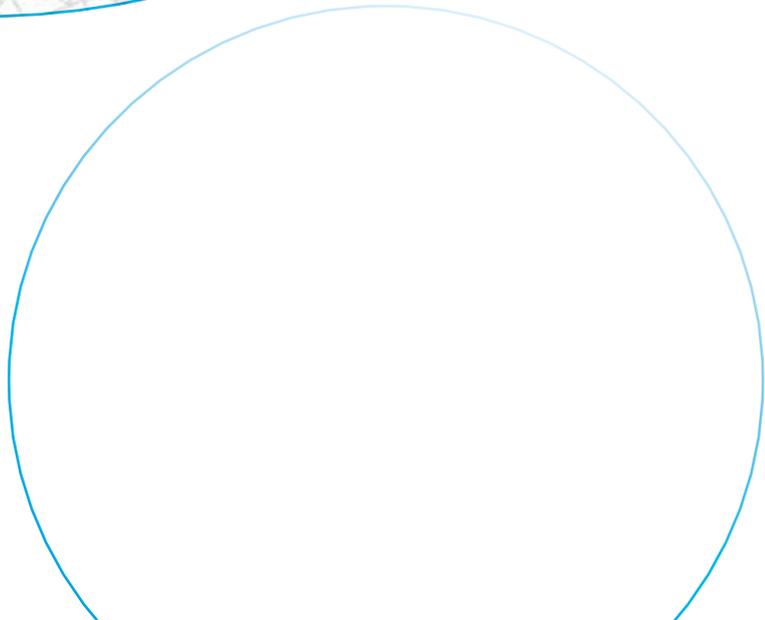


Centre d'entreprises Euclides,
Rue du Chimiste, Anderlecht,
Objectif 2 avec la participation de la SDRB.
Architecte: Véronique Dewachter.



Carte 12_ Les périmètres "européens"

	Objectif 2
	Urban I
	Urban II



Le programme Objectif 2

Le programme européen Objectif 2 visait principalement la redynamisation socio-économique de zones urbaines en difficultés et caractérisées par une activité économique et industrielle en déclin, un taux de chômage élevé et un environnement dégradé.

La Région s'est inscrite dans ce programme pour la période 2000-2006. *Le DOCUP (Document Unique de Programmation) de la Région de Bruxelles-Capitale avait pour objectif d'encourager les initiatives et les projets qui s'appuient et s'intègrent dans un partenariat local et qui respectent la mixité fonctionnelle de la ville de manière à maximiser les retombées positives et durables sur les populations de la zone en termes économique, social, environnemental et de qualité de vie²².*

Le programme comportait deux axes qui se déclinaient en différentes mesures:

Axe 1: Soutenir la revitalisation économique

Mesure 1.1: Aide au développement et à la création d'activités économiques.

Mesure 1.2: Ingénierie financière.

Mesure 1.3: Soutien aux initiatives de développement local et des services de proximité.

Mesure 1.4: Développement d'infrastructures locales destinées à faciliter l'accès aux technologies de l'information et de communication.

Axe 2: Créer un cadre pour un développement urbain durable

Mesure 2.1: Réhabilitation des zones urbaines dégradées: interventions créatives et participatives sur les espaces publics.

Mesure 2.2: Réhabilitation de zones urbaines dégradées: création d'équipements collectifs de proximité, par exemple structures d'accueil de l'enfance et de la jeunesse, maisons de quartier, salles de sports, etc.

Le périmètre d'intervention Objectif 2 s'étendait sur une partie du croissant pauvre de part et d'autre du canal et comprenait une partie du territoire des communes d'Anderlecht, de Forest, de Molenbeek, de Saint-Gilles, de Saint-Josse, de Schaerbeek et de la Ville de Bruxelles.

La programmation FEDER 2007-2013

Le Gouvernement régional a adopté, en 2007, un nouveau programme opérationnel pour la période 2007-2013. L'élaboration de ce programme a été coordonnée par le Srdu.

Le Programme Opérationnel propose une stratégie de développement urbain intégré permettant de lier le développement socio-économique de la Région de Bruxelles-Capitale aux objectifs de croissance et d'emploi soutenus par l'Europe.

Il poursuit 3 objectifs majeurs:

- *un développement territorial de la Région de Bruxelles-Capitale et une réduction des disparités économiques, sociales et environnementales d'une zone regroupant des quartiers fragilisés par rapport à la Région;*
- *une augmentation du dynamisme économique et de l'emploi au sein de la zone;*
- *une augmentation de l'attractivité de la zone et du cadre de vie de ses habitants, entreprises et associations²³.*

Pour répondre à ces objectifs, le programme s'appuie sur deux priorités thématiques: soutenir la compétitivité territoriale et renforcer la cohésion territoriale. Il s'appuie également sur trois priorités transversales: le développement durable, l'innovation et la gouvernance, le partenariat et l'égalité des chances.

La zone sélectionnée, appelée "Zone d'Intervention Prioritaire" (ZIP), pour la nouvelle programmation est plus étendue que la précédente. Elle comprend la zone noyau et deux secteurs statistiques situés au nord et au sud, le long du canal.

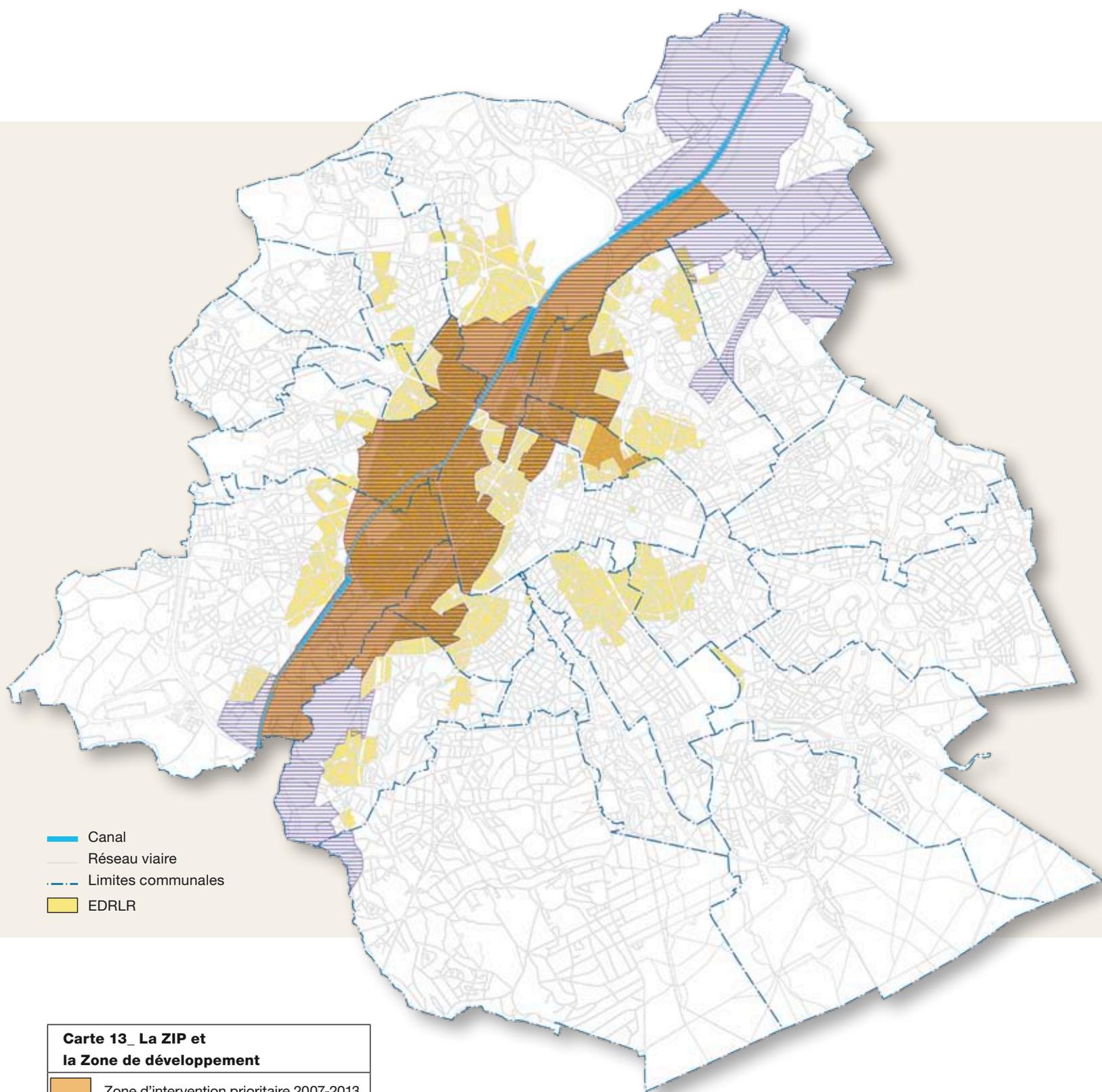
La ZIP s'intègre dans la Zone de développement où sont admises des aides d'état majorées aux entreprises.

22 Extrait du Complément de programmation du 20 décembre 2005.

23 Extrait du "Projet de programme opérationnel FEDER 2007-2013 pour l'Objectif Compétitivité régionale et Emploi", janvier 2007.



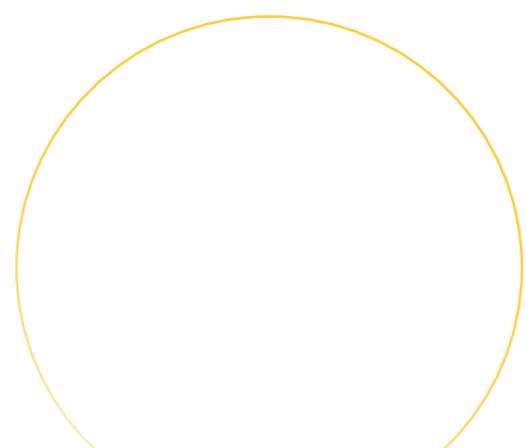
Maison de l'emploi La Paraphane, Boulevard Léopold II, Molenbeek, Objectif 2,
Architecte: Georges Biron.



- Canal
- Réseau viaire
- Limites communales
- EDRLR

Carte 13_ La ZIP et la Zone de développement

	Zone d'intervention prioritaire 2007-2013
	Zone de développement 2007-2013



Les programmes régionaux en partenariat avec l'Etat fédéral

Beliris

Suite aux implantations des institutions internationales et aux prémices d'une ville de congrès au milieu des années 80, la Région bruxelloise se devait d'investir dans de grands projets d'infrastructures afin d'assurer son rôle de capitale et de premier bassin d'emploi belge. La Région de Bruxelles-Capitale va faire appel à la participation financière du Gouvernement fédéral en vue de soutenir les charges dues à l'usage de la ville.

C'est en application de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, que des négociations entre l'Etat Fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale ont permis d'aboutir à un Accord de Coopération, le 15 septembre 1993.

A son origine, l'Accord de Coopération avait pour principal objectif de promouvoir le rôle international et la fonction de capitale de la Région bruxelloise par la réalisation de toute une série d'infrastructures.

A partir de 2001, les opérations menées dans le cadre de l'Accord de Coopération et de ses avenants se sont élargies aux domaines de la revitalisation des quartiers anciens, suite aux Quartiers d'Initiatives.

Les domaines d'intervention se déclinent pour la période 2005-2007 en 7 chapitres:

Chapitre I: Mobilité

Chapitre II: Espace Bruxelles-Europe

Chapitre III: Bâtiments et espaces publics bruxellois

Chapitre IV: Revitalisation des quartiers

Chapitre V: Parc urbains

Chapitre VI: Initiatives culturelles

Chapitre VII: Divers

La plupart de ces initiatives sont financées à 100% par le pouvoir fédéral. Dans certains cas, les opérations ont toutefois été co-financées par la Région (le prolongement du métro jusqu'à Erasme ou les Chemins de la Ville par exemple). Le chapitre IV est, quant à lui, directement consacré au financement des Contrats de quartier et au réaménagement de certains noyaux commerciaux en déclin sous Contrat de quartier commerçant.

Les programmes régionaux en partenariat avec le secteur privé

La production de logements conventionnés

Suite à la hausse des loyers qui s'est produite dans les années 90 et face au manque croissant de logements adaptés aux revenus des habitants, les pouvoirs publics bruxellois ont décidé de concentrer leurs actions sur la création d'un parc locatif et acquisitif à prix déterminé. Pour cela, des programmes de production de logements moyens, dits "conventionnés", ont été mis en place.

La production de logements conventionnés est concentrée dans les quartiers où la dynamique d'investissement et la mixité sociale sont très faibles

La mission de la SDRB

Une mission de rénovation urbaine est confiée à la SDRB en 1987. Elle est liée au constat de l'exode des populations à revenus plus élevés vers la périphérie et à la dégradation, voire la taudisation, de certains quartiers de Bruxelles.

En décembre 1989, le Gouvernement demande à la SDRB de développer des projets en partenariat avec le secteur privé. Il définit en juillet 1990, un premier plan pluriannuel.

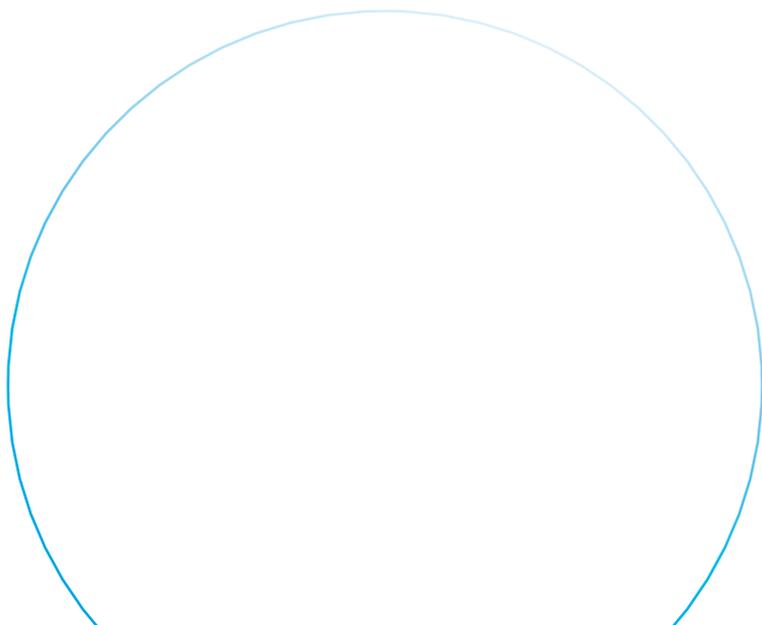
Ce plan détermine les sites sur lesquels la SDRB doit développer des projets de construction de logements conventionnés qui se caractérisent par:

- un prix de vente plafonné des logements;
- un type d'acquéreur cible.

Les opérations de rénovation initiées par la SDRB sont axées sur la reconstruction ou la réhabilitation de bâtiments délabrés.

Le logement conventionné dans les Contrats de quartier

En 1993, le principe de logements conventionnés s'inscrit dans le programme des Contrats de quartier (Volet 2) qui a pour objectif de maintenir et recréer la mixité dans les quartiers. Le programme vise à inciter le privé à investir dans la rénovation en lui proposant d'acquérir des terrains ou des immeubles à des prix plus bas que ceux du marché.



Les mesures régionales à destination des particuliers

La Région a mis en place à partir des années 80, des mesures d'aides financières, sous forme de primes, à destination des particuliers qui souhaitent entreprendre des travaux de rénovation dans leur logement. Dans les années 90, le taux des primes dans les quartiers les plus défavorisés a été augmenté et les revenus des ménages bénéficiaires plafonnés.

L'intervention correspond à un pourcentage du montant des travaux, plafonné par type d'intervention. Ce pourcentage est déterminé par le périmètre dans lequel se trouvent les logements et par le revenu des propriétaires. Il est majoré pour les logements situés dans l'EDRLR et dans les périmètres des Contrats de quartier en cours.

Les primes à la rénovation de l'habitat

Les primes à la rénovation de l'habitat font partie des premières mesures mises en place à partir de 1984 en vue d'améliorer le confort et l'équipement des logements.

Depuis leur première application, les primes à la rénovation ont été largement recentrées sur les quartiers les plus défavorisés et de plus en plus axées sur l'assainissement des bâtiments plutôt que sur leur confort.

Le mécanisme a connu plusieurs modifications et adaptations successives afin de cibler davantage les logements les plus anciens et les plus insalubres. Selon la réglementation actuellement en vigueur, les primes peuvent être octroyées aux conditions suivantes:

- les bâtiments doivent être construits avant 1945 et affectés à la résidence principale;
- seul le propriétaire occupant et le propriétaire bailleur qui confie la gestion locative du logement rénové à une Agence Immobilière Sociale peuvent bénéficier d'une prime à la rénovation.

Les primes sont majorées et atteignent 80% pour les AIS, ce qui facilite la rénovation et le développement, au sein du parc résidentiel privé, d'un parc de logements pour les allocataires sociaux²⁴.

Une réforme du dispositif est en cours d'élaboration.

Les primes à la rénovation concernent une quantité de travaux qui permettent de remédier aux problèmes de vétusté, de salubrité ou de sécurité d'un logement. Ces travaux concernent le traitement de l'enveloppe et de la structure du bâtiment, l'amélioration du confort et des aménagements intérieurs, la modernisation des équipements et l'adaptation de l'espace de vie.

Les primes à l'embellissement des façades

Le dispositif des primes à l'embellissement des façades a été créé dans le courant des années 90 et adapté en 2002.

Les primes à l'embellissement des façades concernent les travaux de remise en état de propreté et/ou de peinture du parement de la façade à rue, ainsi que l'entretien et la réparation des éléments décoratifs.

Pour bénéficier de cette prime, les logements doivent répondre à certaines conditions:

- les immeubles doivent être construits depuis plus de 25 ans, être mitoyens, avoir leur façade à front de rue ou en recul de 8 mètres maximum, être affectés au logement pour au moins deux tiers de leur niveau;
- l'affectation au logement doit être maintenue pour une durée de 5 ans au minimum.

Les propriétaires, les associations de copropriétaires, les locataires avec bail emphytéotique, les commerçants, les asbl œuvrant à la rénovation de logement et les AIS peuvent en bénéficier.

Les primes énergies

La Région a créé, en 2007, de nouvelles primes en faveur des ménages propriétaires ou locataires qui souhaitent réaliser des travaux contribuant à économiser de l'énergie. Les primes s'appliquent²⁵:

- à l'isolation de la toiture;
- à l'utilisation de systèmes de chauffage plus performant;
- à l'utilisation de l'énergie solaire;
- à l'utilisation d'appareils électroménagers moins énergivores.

Selon la réglementation, le montant des primes tient compte du surcoût des appareils sélectionnés en raison de leur performance énergétique par rapport au coût moyen des appareils standards, sur lesquels le choix des consommateurs se porte le plus souvent sans intervention des pouvoirs publics.



24 La réglementation des primes à la rénovation est définie par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juin 2002.

25 La réglementation des primes énergies est définie par l'ordonnance du 19 juillet 2001, relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, notamment son article 24, qui impose au gestionnaire du réseau de distribution des obligations de service public, dont la promotion de l'utilisation rationnelle de l'électricité et par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, relative à l'organisation du marché du gaz en Région de Bruxelles-Capitale, concernant des redevances de voiries en matière de gaz et d'électricité et portant modification de l'ordonnance du 19 juillet 2001, notamment son article 18 bis, qui impose au gestionnaire du réseau de distribution des obligations de service public, parmi lesquelles la promotion de l'utilisation rationnelle du gaz.

Autres mesures et programmes contribuant à la rénovation

Le logement social

Après d'importants investissements, jusque dans les années 70, où la production du logement social se localise dans les quartiers périphériques, les années 80 seront caractérisées par un désinvestissement relatif.

A partir de 1990, la production se stabilise et se recentre dans les quartiers de la 1^{ère} couronne, là où la demande est plus forte.

Dans les années 2000, la Région définit des programmes de création et de rénovation du logement social visant à accroître de manière considérable le parc:

- Programme triennal 1999-2001.
- Programme quadriennal 2002-2005.
- Programme quadriennal 2006-2009.

Depuis juin 2004, un "Plan Logement" prévoit la création de 3.500 logements sociaux selon des mécanismes différents par rapport aux programmes précédents²⁶.

Ces programmes développent des plans d'actions destinés à améliorer les conditions de logement des personnes ayant des revenus faibles.

Les Sociétés immobilières de service public (SISP) se chargent de la production et de la gestion du logement social sous le contrôle de la SLRB.

La Région consacre différents types de crédits aux SISP qui peuvent investir dans des constructions, rénovations, réhabilitations voire acquisitions de logements.

L'accès à ce type de logement est réglementé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 qui en établit les conditions dont:

- *les revenus nets imposables des candidats vivant seuls sont plafonnés et fonction de la composition du ménage;*
- *le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel.*

Le logement assimilé au logement social

On entend par logement "assimilé au logement social" des logements accessibles à des ménages à revenus moyens et modestes qui ne peuvent accéder au logement social.

Différents dispositifs contribuent à la réalisation de ce type de logements, produits soit par les pouvoirs publics locaux, soit par le Fonds du Logement.

La rénovation des immeubles isolés appartenant aux pouvoirs locaux

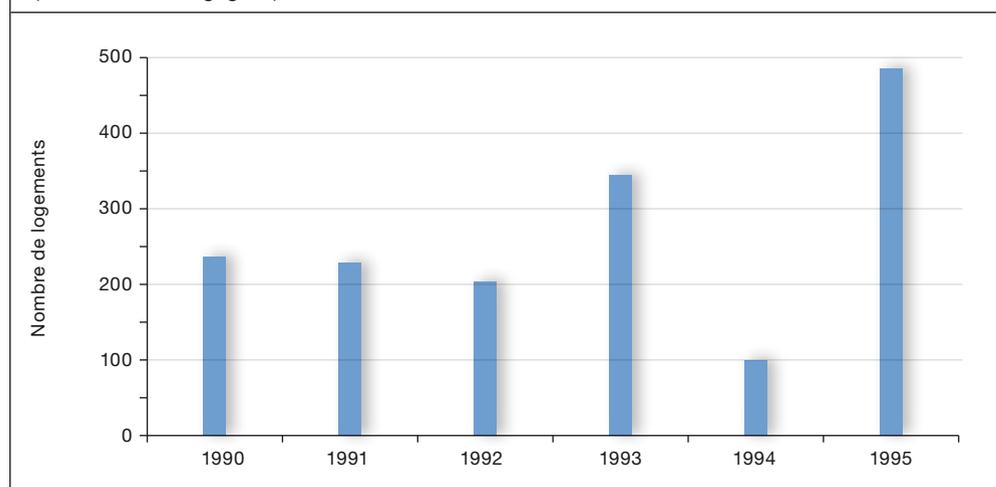
L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 1998, organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles appartenant aux communes ou aux CPAS prévoit un mécanisme de subventions aux communes et aux CPAS soit pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés, soit pour la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine.

Pour bénéficier de la subvention pour la démolition ou la rénovation d'un immeuble isolé, la Région et la commune ou le CPAS doivent conclure une convention pour une durée maximum de 5 ans. Cette convention spécifie les exigences auxquelles doivent répondre la commune ou le CPAS et notamment son engagement à rénover ou à faire rénover les immeubles acquis, ainsi qu'à affecter ces immeubles à du logement assimilé au logement social.

La subvention s'élève à 65% du montant total des travaux.

Après rénovation, la Commune ou le CPAS a la possibilité de revendre l'immeuble, à des conditions contraignantes²⁷.

Graphique 3_ Evolution de la production du logement social de 1990 à 1995
(constructions engagées)



26 Le cadre général du logement social est actuellement déterminé par le Code bruxellois du logement, institué par l'ordonnance du 17 juillet 2003 et complété par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004.

27 L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, du 4 février 1999, relatif à la vente par les communes et les CPAS de certains immeubles spécifie ces conditions.

Le Volet 1 des Contrats de quartier

Pour rappel, ce volet vise la réalisation, par les communes ou les CPAS, de logements assimilés au logement social (voir Contrats de quartier p.29)

Ces logements constituent la plus grande part des logements produits par ces programmes.

Les immeubles abandonnés

Le dispositif des immeubles abandonnés vient en complément du dispositif des immeubles isolés. Instauré dans les années 90, il prévoit le subventionnement des communes qui désirent acquérir un chancre et s'engager dans sa rénovation pour y produire du logement. Le taux de subventionnement peut atteindre les 85% du coût de l'acquisition. Ce dispositif constitue surtout un moyen de pression face aux propriétaires qui n'entretiennent pas leur patrimoine.

Les Prêts hypothécaires du Fonds du Logement

Le Fonds du Logement contribue, dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement du 6 décembre 2001, à la production de ce type de logement, en octroyant aux familles des prêts à des taux d'intérêt réduit. Ces prêts sont destinés à l'acquisition pouvant s'accompagner de travaux de rénovation ou à la construction d'une habitation.

Les coûts d'achat ou de rénovation des logements sont ainsi réduits et les charges des propriétaires sont proches de celles que l'on retrouve dans le logement social.

Pour la réalisation de logements assimilés au logement social, la Région autorise le Fonds à utiliser des capitaux destinés à octroyer des prêts hypothécaires pour réaliser, par acquisition ou rénovation, des opérations immobilières visant à fournir une habitation adéquate au demandeur. Les opérations réalisées peuvent porter sur l'achat, la construction, la reconstruction, la réhabilitation, la transformation, l'assainissement et l'amélioration ou l'adaptation des logements.

Le Fonds propose deux formules de prêts:

- **Les opérations générales de prêts hypothécaires:**
Ces prêts sont destinés aux familles avec ou sans enfants dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil avec un taux d'intérêt de 4,10%. Outre le prix d'acquisition ou le coût de la construction, le prêt peut également couvrir certains frais tels les travaux de rénovation ou les frais d'actes.
- **Les prêts hypothécaires complémentaires pour jeunes ménages:**
Ils sont destinés aux ménages de moins de 35 ans dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil avec un taux d'intérêt de 2% ou de 0% lorsque l'habitation est située dans l'EDRLR.

A cela s'ajoute la formule d'"Aide locative" destinée à mettre en location après rénovation par le Fonds du Logement des habitations destinées aux familles les plus démunies, moyennant un loyer très modéré.

Les Agences Immobilières Sociales

Destinées aux propriétaires de logements privés, les Agences Immobilières Sociales (AIS) se chargent de leur apporter une aide dans la gestion locative de leurs biens immobiliers (choix du locataire, perception des loyers, supervision des travaux éventuels, assistance dans la demande de primes à la rénovation) à des conditions inférieures à celles du privé.

Les logements pris en gestion ou en location sont, par la suite, mis à disposition des ménages à revenus modestes sous certaines conditions comme le bon état du logement, le type de bail et la mise en œuvre de partenariats.

En contrepartie, le propriétaire a la garantie de percevoir régulièrement un loyer et de voir son logement maintenu en bon état.

Les AIS sont régies par l'ordonnance du 12 février 1998 et par l'arrêté du 19 novembre 1998, modifié le 4 juillet 2002. Ces réglementations permettent aux AIS d'être subventionnées par la Région de Bruxelles-Capitale.

Enfin, les propriétaires qui mettent leurs biens en location via une AIS bénéficient d'une majoration des primes à la rénovation.



*Rue des Cygnes et rue de la Digue (avant-après), Ixelles, Immeubles isolés.
Architecte: Service communal d'architecture.*

Les travaux subsidiés

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté du Régent du 16 juillet 1949, les communes peuvent se voir octroyer une aide financière pour entreprendre des travaux d'intérêt public. La réforme de 1998²⁸ a modifié et complété les modalités de distribution des subsides et pose ainsi le principe du triennat. Cette aide comporte aujourd'hui deux volets:

- la dotation triennale d'investissement;
- la dotation triennale de développement.

L'arrêté du 30 novembre 2000 précise les conditions d'octroi des subsides et détermine les initiatives d'intérêt régional susceptibles d'émarger à la dotation triennale de développement et les projets d'investissements susceptibles d'être subsidiés à des taux majorés.

Sont ainsi subsidiés les investissements des pouvoirs locaux en matière d'espaces publics (création, aménagement de voiries, d'espaces verts, d'équipements,...), de bâtiments administratifs (construction, rénovation,...) et d'assainissement (réseaux d'égouttage), inscrits dans la dotation d'investissement ainsi que les investissements d'intérêt régional, repris dans une liste des priorités du PRD (dotation de développement).

Pour pouvoir bénéficier des subsides, chaque commune doit présenter un programme triennal d'investissement. Outre leurs investissements sur fonds propres, les communes inscrivent

également dans leur programme les investissements des CPAS et ceux des fabriques d'église et consistoires.

Le Gouvernement définit alors, pour une période de trois ans, une dotation d'investissement et la répartit selon la quote-part de la commune dans la Dotation générale aux communes pour l'année qui précède le triennat. L'Administration des pouvoirs locaux est chargée de la gestion des dotations.

Le taux de base des subsides accordés à ces projets est de 30%. Il peut atteindre 60% pour des travaux repris dans la liste des priorités du PRD et 90% si la commune a reçu, l'année précédent le triennat, une dotation générale par habitant supérieure à la moyenne régionale.

L'abattement fiscal majoré à l'achat d'un logement

Lorsqu'une personne souhaite acquérir pour la première fois une habitation située en Région de Bruxelles-Capitale, elle peut bénéficier d'un abattement fiscal majoré. L'objectif de cette mesure est de favoriser l'accès à la propriété par une réduction des droits d'enregistrement et d'inciter les propriétaires à s'installer dans l'EDRLR, dans un objectif de mixité sociale.

Les tranches bénéficiant d'un abattement sont portées à 60.000 ou 75.000 euros, toujours selon les quartiers, et l'avantage fiscal est de 7.500 ou 9.375 euros. Le seuil de 75.000 euros s'applique dans les quartiers situés dans l'EDRLR.

L'octroi d'un abattement est soumis à différentes conditions. C'est l'ordonnance du 20 décembre 2002 modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe qui précise ces conditions:

- *l'acquéreur doit être une personne physique et non morale;*
- *l'acquéreur ne doit pas être propriétaire d'une autre habitation;*
- *l'acquéreur à obligation d'y établir sa résidence principale pendant au moins 5 ans.*

L'aménagement d'espaces verts régionaux

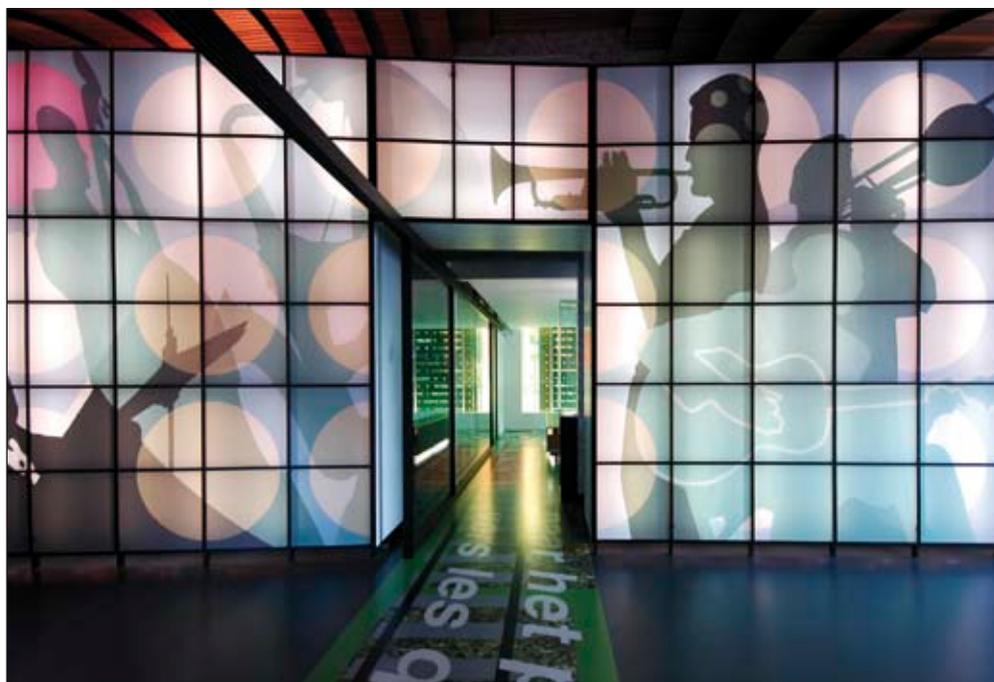
Les espaces verts régionaux accessibles au public (parcs, jardins et bois) sont gérés par Bruxelles Environnement-IBGE.

Depuis 1993, les réalisations d'espaces verts régionaux sont inscrites dans un plan de "maillage vert" élaboré par la Région, qui prévoit:

- la création d'une continuité verte par l'aménagement de nouveaux espaces verts et de liens verdurisés;
- la redistribution géographique des espaces verts en tenant compte du manque d'espaces récréatifs et de loisir dans le Pentagone et la 1^{ère} couronne.

28 Ordonnance du 16 juillet 1998 relative à l'octroi de subsides destinés à encourager la réalisation d'investissements d'intérêt public.

Centre culturel, Jazz Station,
Chaussée de Louvain, Saint-Josse, Objectif 2,
avec la contribution de l'AATL-Monuments et Sites.
Architecte: Paul Delaby.



Parmi ses missions, Bruxelles-Environnement est chargé de la création, de l'entretien, de l'embellissement, du réaménagement des espaces verts, de la mise en valeur des plantations et des chemements ainsi que de la protection des espèces.

L'AED est quant à elle chargée de l'entretien et de l'aménagement des plantations dans le cadre de la gestion de la voirie régionale.

Les subsides à la conservation et à la restauration du patrimoine classé public et privé

Le patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale est composé d'un certain nombre de biens publics et privés qui sont classés au titre de Monuments et Sites²⁹.

Le classement de ces biens est défini en fonction de critères bien précis, de rareté, de caractère irremplaçable ou d'intérêt scientifique ou culturel.

Afin de préserver la qualité et l'intérêt des biens classés, la Région octroie une subvention pour la réalisation de travaux de conservation et de restauration.³⁰

Le taux de subsidiation varie en fonction du statut du propriétaire. Il est fixé à 80% du montant des travaux pour les biens appartenant aux communes, CPAS, Sociétés de logements sociaux, etc. Il est de 40% pour les travaux de conservation sur les monuments classés privés.

Les travaux de restauration de certains Monuments et Sites classés peuvent également être pris en charge par le SPFMT dans le cadre de Beliris.

Les réalisations propres aux autres institutions régionales

D'autres administrations bruxelloises, au travers de leurs compétences propres, assurent aussi la mise en œuvre d'opérations visant à la revitalisation urbaine.

La mobilité

L'Administration de l'Équipement et des Déplacements (AED) met en œuvre des programmes consacrés à l'amélioration de la mobilité, notamment à l'accroissement de l'utilisation des transports en commun.

Elle est chargée de la réalisation d'opérations portant sur l'extension des lignes de métro et de tram, la création de sites propres, le réaménagement de la voirie et du réseau de surface ainsi que sur l'amélioration du cadre de vie avec le réaménagement et l'embellissement des stations de métro (ascenseurs, signalisation, mobilier, œuvre d'art, etc).

La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB), qui est chargée d'exploiter le service public des transports en commun en Région de Bruxelles-Capitale, travaille en collaboration étroite avec l'AED pour la réalisation de ces sites propres et l'extension du réseau.

La requalification des berges du canal et de l'espace public

Le Port de Bruxelles est chargé de la gestion, de l'exploitation et du développement des installations portuaires dans la Région de Bruxelles-Capitale. La création de la Société régionale du Port de Bruxelles est fixée par l'ordonnance du 3 décembre 1992 relative à l'exploitation et au développement du canal, du port, de l'avant-port et de leurs dépendances dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le cadre de sa réflexion sur l'intégration du port dans la ville, le Port de Bruxelles intervient sur la requalification des berges du canal et de ses abords en vue de renforcer l'attractivité de la zone du canal.

La propreté

Bruxelles Propreté est chargée du maintien de la propreté dans les espaces publics.

La création de l'Agence Régionale pour la Propreté a été fixée par l'ordonnance du 19 juillet 1990. Afin d'améliorer la qualité des espaces publics, Bruxelles Propreté met en place des programmes de gestion de l'environnement et des déchets (collectes et traitements: tri sélectif, recyclage, gestion des points d'apports) et élabore le Plan de prévention et de gestion des déchets et de la propreté publique (nettoyement des voiries, etc.), en collaboration avec Bruxelles-Environnement.

²⁹ La législation des Monuments et Sites est inscrite dans le COBAT, Titre V, De la protection du patrimoine immobilier.

³⁰ Selon l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2003.

Les contributions de l'Etat fédéral

Les Contrats de Ville

En 1999, l'Etat fédéral décide d'apporter un soutien financier afin d'aider les grandes villes dans leur politique de développement. Il instaure un Commissariat à la Politique des Grandes Villes. En 2000, un Ministre fédéral devient compétent en la matière.

C'est à la même époque que les Contrats de Ville sont mis en place. Le Contrat de Ville est un dispositif partenarial, conclu entre l'Etat fédéral et les grandes villes de Belgique (le dispositif s'appliquant à l'origine aux centres urbains de plus de 150.000 habitants a été étendu aux villes de plus de 65.000 habitants.)³¹.

Au démarrage du programme, les villes d'Anvers, Gand, Liège, Charleroi et 7 communes bruxelloises pouvaient bénéficier des Contrats de Ville. Aujourd'hui, 17 villes sont sous contrat (Anvers, Bruges, Charleroi, Courtrai, Gand, Genk, La Louvière, Liège, Louvain, Malines, Mons, Namur, Ostende, Saint-Nicolas, Tournai, Verviers ainsi que la Région bruxelloise).

En Région de Bruxelles-Capitale, la Ville de Bruxelles et les communes d'Anderlecht, de Forest, de Molenbeek, de Saint-Gilles, de Saint-Josse et de Schaerbeek bénéficient du programme des Grandes Villes.

Le Gouvernement fédéral soutient un nombre limité d'initiatives par année qui ont vocation de se compléter d'une année à l'autre.

Chaque contrat prévoit l'élaboration de projets dans des domaines très variés tels que l'amélioration de la vie sociale et du cadre de vie, le développement économique et la réhabilitation urbaine.

Ces opérations sont cofinancées par le Fédéral qui alloue un montant aux autorités locales (communes et CPAS).

En 2003, l'Etat fédéral a renforcé sa politique de développement urbain et le dispositif des Contrats de Ville.

Ces nouvelles dispositions portent sur le renforcement des plans d'action existants en faveur des zones urbaines sous forme de contrats pluriannuels.

Les mesures fiscales

Sous l'impulsion du Ministre des Grandes Villes, l'Etat fédéral a mis en place deux incitants fiscaux (Loi du 8 avril 2003) dans les 17 grandes villes de Belgique (voir ci-dessus). Ces 2 mesures sont:

- le gel de la réévaluation du revenu cadastral pour une période de 6 ans des habitations dont les propriétaires ont réalisé des travaux de rénovation;
- la réduction des impôts perçus sur les travaux de rénovation d'une habitation.

Cette réduction est égale à 15% des dépenses réellement consenties.

Les conditions d'octroi sont les suivantes:

- le coût total des travaux (TVA comprise) s'élève à 2.500 euros minimum;
- les travaux sont effectués par une personne enregistrée comme entrepreneur;
- l'habitation doit être l'unique habitation du contribuable.

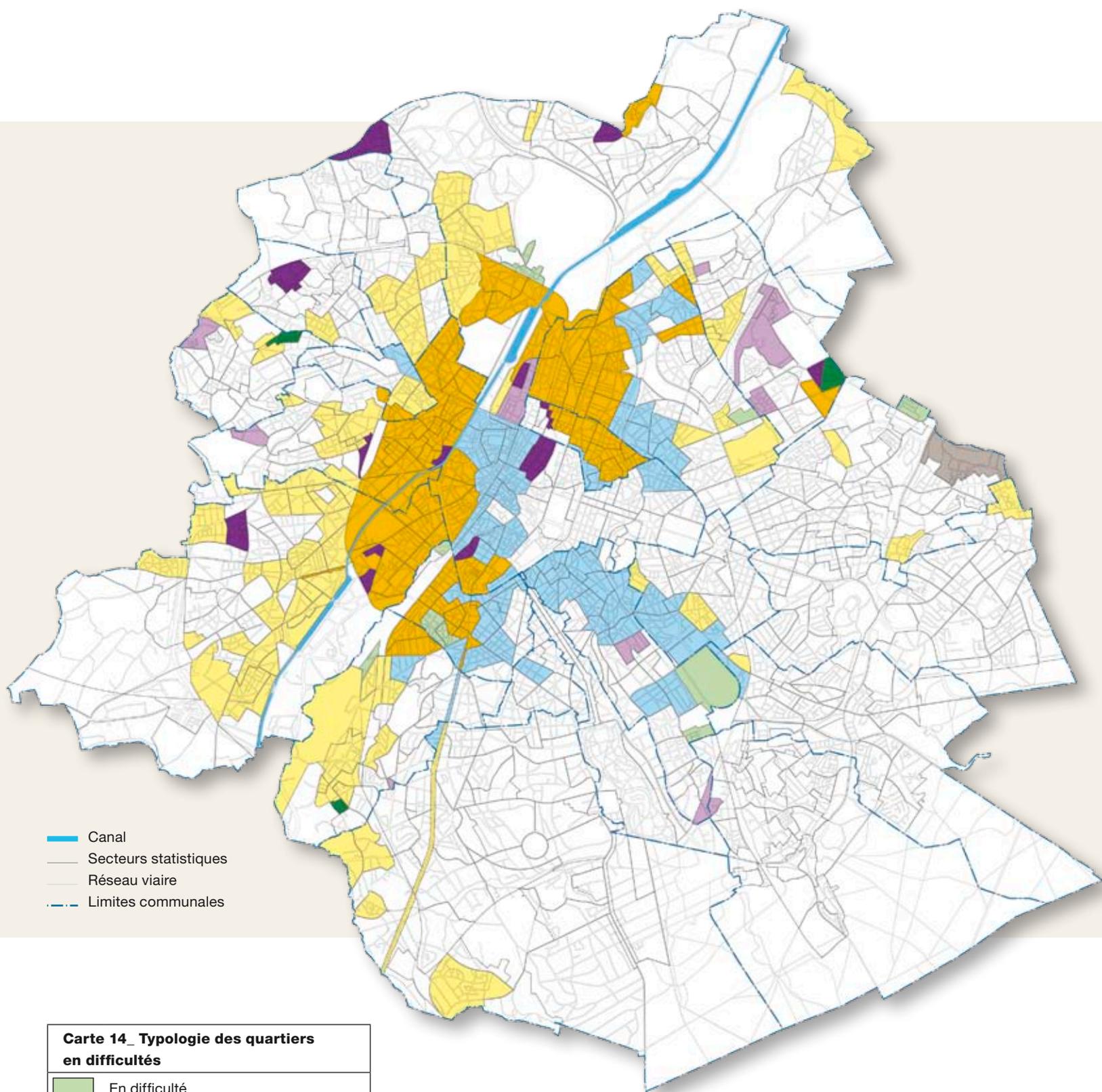
Ces mesures s'appliquent dans les quartiers déterminés par une étude universitaire³² comme "zones d'action positives des grandes villes".

La carte 14 reprend la typologie des quartiers en difficultés tel qu'explicitée dans l'étude "Analyse dynamique des quartiers en difficulté dans les régions belges" (p.20-23).

En mai 2004, le Gouvernement fédéral a ajouté au Contrat de Ville un "Plan fédéral du Logement" qui vise au développement de projets innovants en matière de politique du logement.

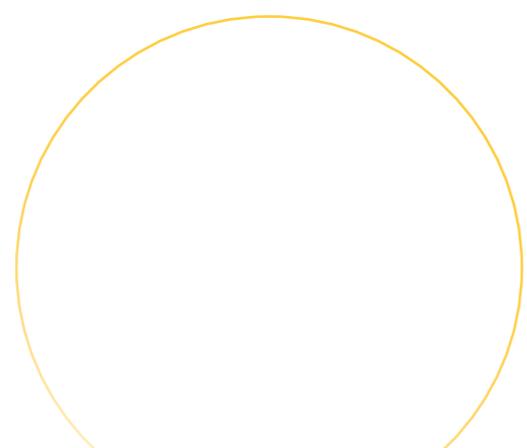
³¹ La convention signée entre l'Etat fédéral et les villes est réglementée par la loi du 17 juillet 2000 déterminant les conditions auxquelles les autorités locales peuvent bénéficier d'une aide financière de l'Etat dans le cadre du renforcement des politiques urbaines.

³² "Analyse des quartiers en difficulté dans les régions belges", ULB, KUL, ICEDD, pour le compte de la Politique des Grandes Villes, 2006.



- Canal
- Secteurs statistiques
- Réseau viaire
- - - Limites communales

Carte 14_ Typologie des quartiers en difficultés	
	En difficulté
	En légère difficulté
	Immigré en grande difficulté
	En gentrification
	Social en grande difficulté
	Belge en grande difficulté
	Social en difficulté
	Campus universitaire
	Non pris en compte



Les réalisations publiques dans l'EDRLR de 1995 à 2005*



* La méthodologie de la collecte des données est détaillée dans l'annexe p.106.

ANALYSE DES RÉALISATIONS PAR TYPE

Durant ces dix dernières années, en application des priorités énoncées dans le PRD, les pouvoirs publics ont mis en œuvre un nombre important de dispositifs et de mesures afin de renforcer l'attractivité résidentielle et favoriser l'équilibre social en améliorant la qualité de l'environnement urbain, au travers d'une politique intégrée et ambitieuse notamment en matière de rénovation urbaine, d'espaces publics, d'équipements collectifs, de propreté et de patrimoine³³.

L'accent était mis sur la logique d'intervention des différents moyens d'action permettant d'accentuer le développement simultané des opérations de rénovation des espaces publics et des opérations immobilières.

Environ 11.500 opérations ont été répertoriées dans le présent document. Elles représentent une intervention financière de la Région de

Bruxelles-Capitale de plus ou moins 450 millions d'euros sur un total de plus de 850 millions d'euros en incluant la participation financière des communes et des CPAS, de Beliris, de l'Union européenne et des intervenants privés.

Les objectifs de la politique de revitalisation urbaine étant de traiter globalement les problématiques, l'essentiel des subsides régionaux a été

affecté en nombre décroissant à la production de logements, à la requalification des espaces publics et à la production d'équipements de proximité et d'infrastructures économiques.

L'ensemble de l'EDRLR est couvert par ces opérations avec toutefois une concentration à l'ouest de l'EDRLR, dans les quartiers situés à proximité du canal.

La production de logements

Une bonne qualité de vie de la population passe nécessairement par la possibilité d'accéder à un logement de qualité. Le PRD définit le logement comme un élément moteur de la revitalisation urbaine et insiste sur la nécessité de garantir à tous les Bruxellois l'accès à un logement décent et abordable et de poursuivre la politique de rénovation urbaine, de protection et d'amélioration de l'habitat en apportant une attention particulière aux quartiers centraux et aux zones précarisées. Il envisage de s'attaquer plus particulièrement aux logements abandonnés ou affectés à d'autres usages.

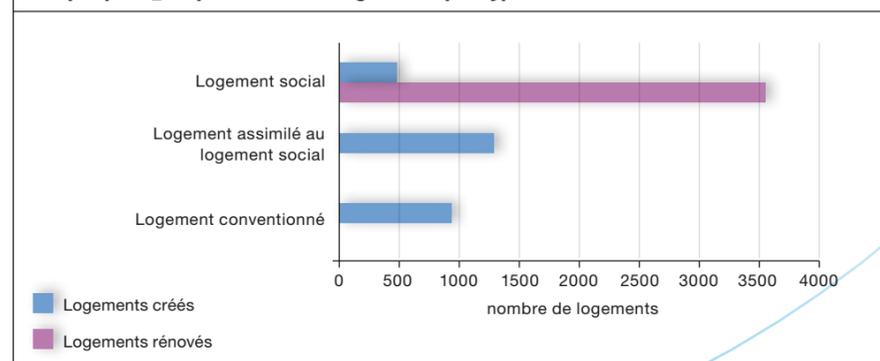
On estime que la Région de Bruxelles-Capitale compte 459.046 logements dont 145.519 sont situés dans l'EDRLR³⁴.

En termes de résultats, si les politiques menées de 1995 à 2005, visant la production du logement, n'ont pas permis d'augmenter de manière très significative le parc de logements locatif, elles ont néanmoins financé d'importantes rénovations, souvent de qualité, sur une grande partie du parc présent dans l'EDRLR.

Le logement assimilé au logement social

De manière générale, la production du logement assimilé au logement social locatif vise à rendre accessible la location d'un logement, aux populations aux revenus modestes, qui ne peuvent pas l'obtenir dans le marché privé. De plus, cette production, étant un moyen d'accroître le parc de logements publics, permet d'équilibrer quelque peu le marché immobilier.

Graphique 4_ La production de logements par type



33 Bruxelles, ma ville, mon avenir. Plan Régional de Développement, Région de Bruxelles-Capitale, 2002.

34 Le nombre de logements, issu des données de l'IBSA de 2001, est calculé en fonction des numéros de police.



Entre 1995 et 2005, 1.468 logements assimilés au logement social ont été produits. Si l'on remonte à 1989, ce sont 1.890 logements produits. Il s'agit de la construction de logements neufs et de la rénovation de bâtiments, souvent en très mauvais état.

- L'arrêté des Immeubles Isolés³⁵ a permis la production de 746 logements et ce pour un montant régional qui s'élève à 45,6 millions d'euros.
- Les Contrats de quartier ont permis la mise sur le marché locatif de 447 logements soit une moyenne de 50 logements par an et ce pour une intervention régionale de 33,8 millions d'euros.
- Enfin, le Fonds du Logement, via son programme d'Aide locative, a produit 275 logements pour un montant régional de 40,2 millions d'euros. Il a aussi réalisé 70 logements destinés à l'acquisition pour des ménages à revenus moyens.
- On peut ajouter à ce bilan, la rénovation par le Fonds de 79 logements dont il est propriétaire.

Le coût moyen des logements varie en fonction des programmes:

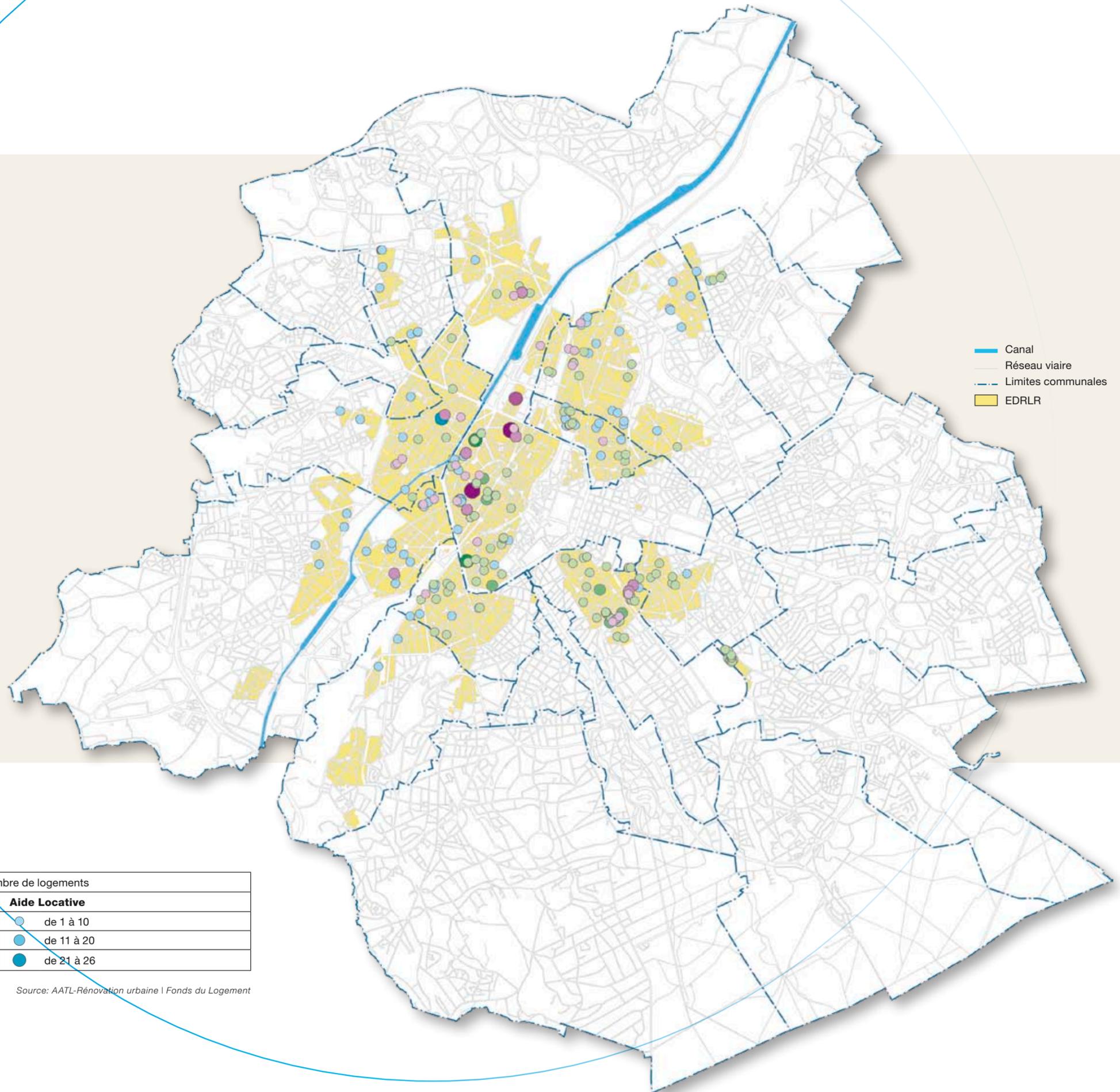
- pour le Fonds, l'investissement correspond au coût total des opérations;

- pour les Immeubles isolés, l'intervention régionale est plafonnée à 65% et une grande proportion de la production est obtenue par rénovation (montants moins élevés);
- enfin pour les Contrats de quartier, la majorité de la production porte sur des logements neufs et le taux de l'intervention régionale varie de projet à projet.

La majorité des opérations a porté sur la réalisation de petites unités de logements: 60% des opérations comprennent entre 1 et 10 logements. Quelques exceptions toutefois: 2 opérations, réalisées dans le quartier Nord et à proximité du quartier Sainte Catherine comptent de 20 à 40 logements; une opération dans le quartier Van Artevelde comprend 50 logements.

Cette situation résulte du fait que les opérations sont menées en fonction des terrains et des immeubles disponibles et répondent souvent à la volonté de traiter en priorité les parcelles les plus complexes (chancre, terrains ou bâtiments d'angle ou situés dans une perspective) dans un objectif de réparation du tissu urbain. Le Contrat de quartier "Rempart des Moines" dans le Pentagone illustre sans doute le mieux cette philosophie.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le programme "Contrats de quartier" ne vise pas à produire du logement en grande quantité mais plutôt à mener des actions intégrées dans l'objectif d'une requalification globale des quartiers.



Canal
Réseau viaire
Limites communales
EDRLR

35 La production du logement assimilé au logement social dans le cadre des Immeubles isolés porte en général sur la rénovation profonde des immeubles.

Carte 15_ La création de logements assimilés au logement social par programmes Nombre de logements		
Contrats de quartier	Immeubles isolés	Aide Locative
● de 1 à 10	● de 1 à 10	● de 1 à 10
● de 11 à 20	● de 11 à 20	● de 11 à 20
● de 21 à 30	● de 21 à 50	● de 21 à 26
● de 31 à 50		

Source: AATL-Rénovation urbaine | Fonds du Logement

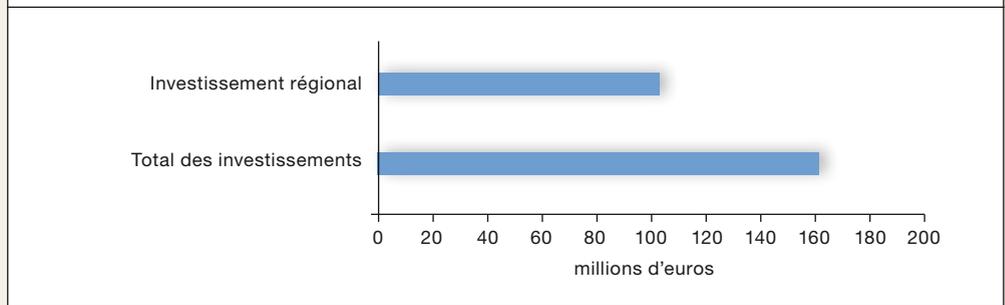
La production des logements assimilés au logement social, durant la période 1995-2005, a nécessité une intervention régionale de plus de 110 millions d'euros. Ce montant correspond à plus de la moitié de l'investissement total pour ce type de logement. N'oublions pas d'ajouter les subventions, de 2 millions d'euros, octroyés au Fonds du Logement pour lui permettre de rénover son patrimoine.

En termes d'évolution, le graphique 6 montre que la production est assez régulière: le nombre de logements tourne autour de la centaine durant plusieurs années. L'année 2003, correspondant à la fin des premiers chantiers des Contrats de quartier, a été la plus productive, avec plus de 180 logements.

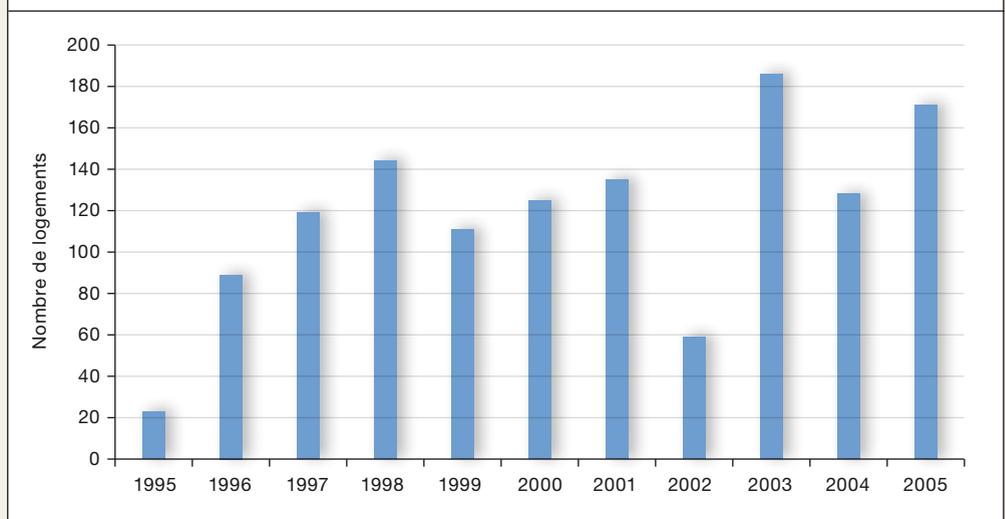
Pour ce qui est de la production par programmes (graphique 7), si l'on constate des fluctuations assez importantes d'une année à l'autre, la tendance générale est nettement à la hausse.

Du point de vue financier, l'intervention régionale a largement augmenté et est passée de 2 millions en 1995 à 17 millions en 2005.

Graphique 5_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière de logements assimilés au logement social³⁶

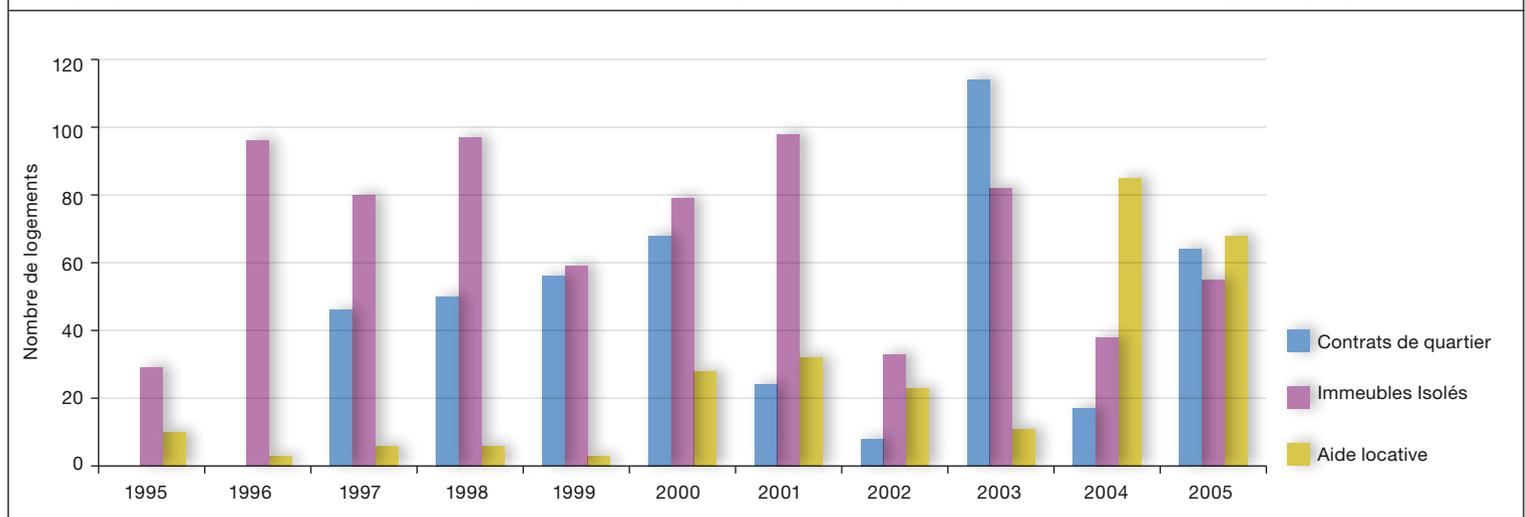


Graphique 6_ Evolution du nombre de logements assimilés au logement social produits de 1995 à 2005



36 Le total des investissements comprend le subside régional et l'investissement des communes et CPAS et des investisseurs privés.

Graphique 7_ Evolution du nombre de logements assimilés au logement social produits de 1995 à 2005 par type de programmes



L'Aide locative est le programme qui a connu la plus forte croissance. Depuis la création de la Région en 1989, le champ d'action du Fonds du Logement et les moyens qui lui ont été attribués se sont étendus permettant de diversifier les services et l'offre d'aides au logement. Par ce biais, le public destinataire des aides du Fonds s'est considérablement élargi et la production de logements a augmenté dans les mêmes proportions.

Le dispositif des Immeubles isolés a connu un certain succès depuis sa création en 1980. Depuis 2001, on constate toutefois une décroissance, qui peut être attribuée à deux éléments :

- la diminution du nombre d'immeubles du patrimoine privé des communes et des CPAS, nécessitant une rénovation suite aux multiples interventions des années antérieures;
- le désengagement, dans les années 2001, 2002 et 2004, de certaines communes qui jugeaient l'objectif social de ce programme trop contraignant. En même temps, d'autres communes se sont largement investies dans le programme.

Pour les Contrats de quartier (volet 1 et 3), les premiers logements n'ont été finalisés qu'à partir de 1997, soit 3 ans après l'élaboration des programmes du 1^{er} train. La production est plus ou moins régulière jusqu'en 2000, correspondant à la fin du 1^{er} train et au lancement du 2^e train. L'année 2003 est particulièrement productive puisqu'elle correspond à la finalisation du 2^e train et au lancement de la plus grande partie du 3^e train.

L'essentiel de la production via les Contrats de quartier vient du Volet 1 (immeubles appartenant aux pouvoirs publics locaux). En effet, les volets 3 (partenariat public-privé) n'ont pas connu le succès espéré lors de la mise en place de l'ordonnance. Le désintérêt des communes (absence de publicité, complexité de la mise en œuvre d'un marché de promotion, etc.) et du secteur privé (manque de rentabilité, etc.) à l'égard de ce dispositif tend à expliquer cet échec relatif.

Le logement social

Le logement social bruxellois a connu, dans le passé, trois grandes périodes de production qui ont contribué à accroître le patrimoine: les années 20-30, les années 50 et les années 60-70. Si la construction cherchait à répondre aux besoins en logement social, elle s'inscrivait aussi dans une logique économique et visait à développer le secteur de la construction. La proportion importante de logements construits, durant la dernière période, laissait supposer le développement de nombreux besoins en matière de rénovation quelques décennies plus tard.

Dès 1995, la Région a donc davantage axé ses investissements sur la rénovation du parc ancien en raison de sa dégradation et de son inadéquation aux conditions de vie actuelles. Un cadastre du logement social, élaboré en 2000, évaluait les besoins en matière de rénovation à environ 450 millions d'euros.

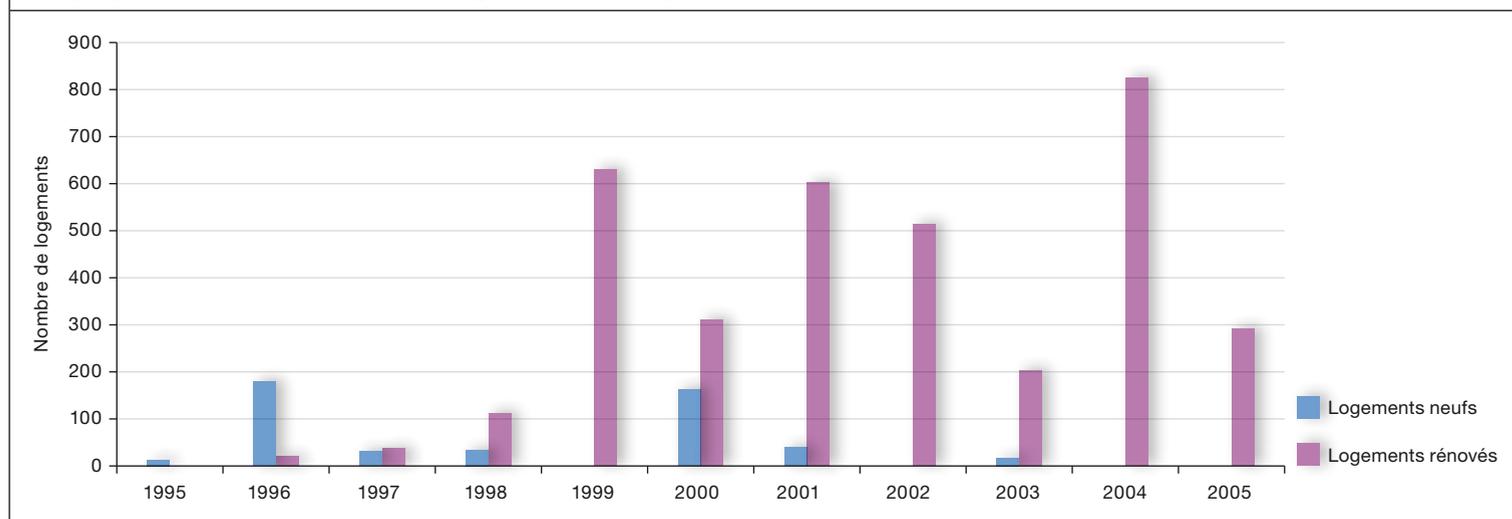
L'entrée en vigueur du Code du logement en 2003 a permis de fixer des règles strictes en matière de construction et de mise aux normes des logements.

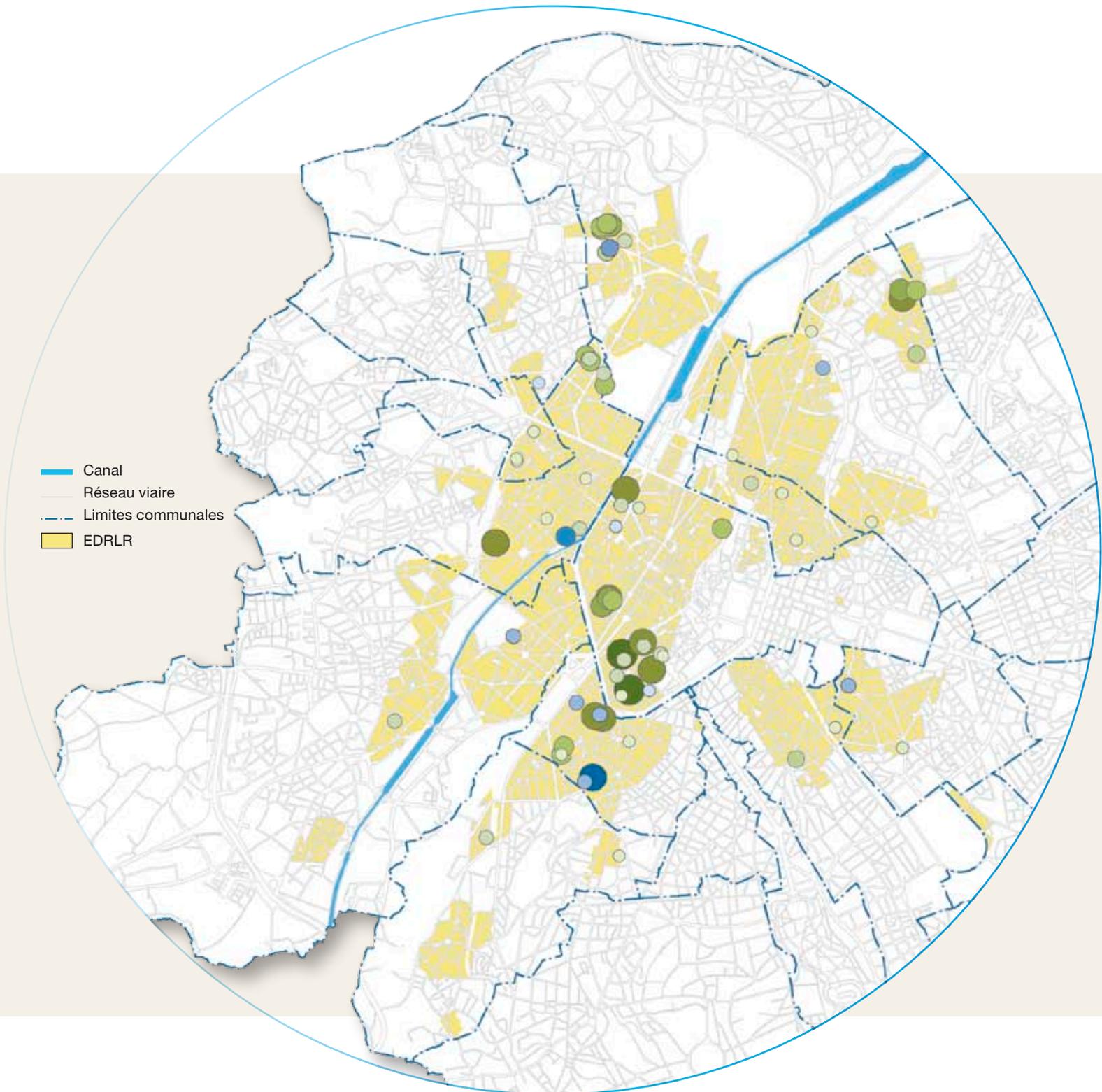
Par ailleurs, le financement du logement social issu, jusque dans les années 80, d'emprunts à des taux très élevés sur le marché des capitaux, a été la cause d'un important endettement. Soucieux de rembourser cette dette, le Gouvernement national et les exécutifs régionaux signent une convention, en 1987 (modifiée en 1989 puis en 1994) instaurant un Fonds d'Amortissement des Emprunts du Logement Social (FADELS). Ce Fonds avait la charge d'anticiper le remboursement, à hauteur de 40% du financement de la politique du logement social (plus de 968 millions d'euros de 1990 à 2003). Le Fonds a été supprimé en 2003. Le solde restant a permis de recapitaliser la SLRB et d'augmenter les moyens pour engager de nouveaux travaux de rénovation et de construction.

Le PRD se fixe comme objectif de remettre à niveau le parc de logement social et d'assurer sa viabilité financière à long terme. Il privilégie les opérations de rénovation en y concentrant ses investissements et ce, bien que le parc du logement social soit relativement faible en Région bruxelloise (8,6% du parc total de logements) si on le compare à celui de la majorité des grandes villes européennes.

Cette politique axée sur la rénovation du parc, amplifiée dans les années 2000, se traduit dans les chiffres, comme le montre la carte 16.

Graphique 8_ Evolution du nombre de logements sociaux produits de 1995 à 2005





Carte 16_ La production de logements sociaux Nombre de logements	
Création	Rénovation
● de 1 à 20	● de 1 à 20
● de 21 à 40	● de 21 à 40
● de 41 à 60	● de 41 à 60
● de 61 à 80	● de 61 à 80
● 126	● de 81 à 100
	● de 101 à 200
	● de 201 à 401

Source: SLRB

En 10 ans, on compte 3.546 logements rénovés (3.581 depuis 1989) soit une moyenne de 320 logements par an.

Ces opérations ont permis de réaliser d'importants travaux de remplacement des installations sanitaires et électriques, de réfection des toitures ou des façades, etc. sur des immeubles datant notamment des années 20 et des années 60-70.

Les grandes opérations sont localisées dans le quartier des Marolles (Cité Hellemans), au nord de Laeken, dans le nord de la commune de Schaerbeek, à proximité de la Gare de l'Ouest à Molenbeek et dans le centre de Saint-Gilles.

Depuis 10 ans, l'évolution est à la hausse malgré d'importantes fluctuations annuelles (graphique 8). L'année 2004, qui correspond à la finalisation de nombreux chantiers du premier programme quadriennal de la SLRB, a été exceptionnelle, avec plus de 800 logements rénovés.

Aujourd'hui encore, près de 800 logements sociaux, inoccupés car non adaptés au confort actuel, sont en cours de rénovation. Ce qui explique que ces dernières années les moyens bud-

gétaires destinés à la rénovation sont encore et toujours supérieurs à ceux de la construction neuve afin de finaliser la réhabilitation des ensembles de logements les plus dégradés.

La production de logements sociaux neufs de 1995 à 2005 n'a pas été pour autant totalement écartée: 476 logements ont été créés (835 depuis 1989). Ce sont en général des opérations d'une certaine ampleur: de 60 à 80 logements par opération, voire plus de 150 logements, comme par exemple en 1996 et en 2000.

Ces opérations sont situées à l'extérieur du Pentagone: l'opération rue Combaz à Saint-Gilles a permis la production de 126 logements, l'opération Pierron à Molenbeek, à quant à elle, permis la production de 76 logements.

Au total, la Région a investi plus de 94 millions d'euros dans le logement social: 37,1 millions d'euros pour la production de logements neufs pour 57,6 millions pour la rénovation du parc existant. La faiblesse relative de l'investissement dans le logement social, au sein de l'EDRLR, s'explique par le fait que certains grands ensembles de logements sociaux sont davantage localisés dans sa

périphérie ou en partie dans la 2^e couronne. Au début des années 90, 64% y étaient situés en dehors de l'EDRLR pour seulement 28% dans la 1^{ère} couronne et 8% dans le Pentagone³⁷.

Parallèlement à cette politique de rénovation du parc et de son accroissement, la SLRB a développé différentes actions et mesures d'accompagnement social des locataires. Citons l'accroissement de l'aide aux associations d'insertion par le logement, les projets de cohésion sociale dans les grands ensembles, le Conseil consultatif des locataires, le Service d'accompagnement social des locataires sociaux (SASLS).

Outre la politique de production du logement social elle-même, le Gouvernement a estimé utile de lier les opérations de rénovation ou de création de logements avec des actions de requalification de l'espace urbain. Il a développé des programmes venant en aide au secteur du logement social. Ces programmes (Contrats de quartier, Beliris, Contrats de Sécurité et Travaux subsidiés) visaient à améliorer le cadre de vie des habitants des grands ensembles et à sécuriser les immeubles: interventions sur les parties communes (ascenseur, cage d'escalier,...) et les abords des logements sociaux (accès extérieurs, entrées, voiries, espaces verts,...). Les intérieurs d'îlots de la Cité Querelle dans le quartier des Marolles à Bruxelles ont par exemple bénéficié de ce type d'intervention.

Ces opérations comptabilisent au total plus de 13,7 millions d'euros à charge de la Région, sur ces 10 années.



Logements sociaux, Rue Combaz, Saint Gilles, Foyer Saint-Gillois, SLRB, 2000.

37 Rapport 1989-2004 sur le logement social, Pol Zimmer, 2005.

Le logement conventionné

L'accroissement de la production de logements conventionnés, appelés aussi logements moyens, est inscrit dans le PRD comme un des moyens pour assurer la diversité de l'offre de logement. Il s'agit de répondre aux fortes demandes de ce segment du logement, d'encourager l'investissement privé et de stabiliser, voire d'attirer des ménages des classes moyennes qui depuis la fin des années 60 ont tendance à quitter le territoire régional et principalement les quartiers centraux.

Le nombre de logements conventionnés produits dans l'EDRLR en 10 ans s'élève à 993 unités.

C'est évidemment la SDRB, qui dans le cadre de sa mission de rénovation urbaine, est le plus grand producteur sur la période: 938 logements produits soit une moyenne de 85 logements par an. Depuis le début de sa mission de rénovation urbaine en 1988, ce sont 1.095 logements qui ont été réalisés. Au total ce sont plus de 100.000 m² de logements réalisés dans l'EDRLR.

A l'inverse du logement assimilé au logement social, les opérations menées par la SDRB sont d'assez grande envergure: 1/3 d'entre elles comptent entre 40 et 60 logements. Certaines opérations récentes permettent toutefois de mettre sur le marché plus de 100 logements par projet.

Comme le montre la carte 17, la SDRB a mené ses opérations en fonction des opportunités foncières. Ainsi, les opérations sont réparties dans

de nombreux quartiers de l'EDRLR avec toutefois une concentration sur le territoire de la commune de Molenbeek et de la Ville de Bruxelles.

La production de la SDRB, visant essentiellement les ménages à revenus moyens, est adaptée au profil des ménages correspondant à ces revenus, ce qui explique que plus des 2/3 des réalisations portent sur des logements de 1 à 2 chambres et que seuls 1/3 des réalisations porte sur des logements de 3 chambres et plus. En effet, ce sont généralement des jeunes ménages avec maximum 2 enfants qui s'installent dans ces logements.

Après une hausse de 1996 à 1998, la production du logement conventionné par la SDRB connaît une légère baisse. Les aléas liés au démarrage des chantiers (difficultés d'acquisition, procédures administratives complexes, etc.) sont souvent la raison de ces fluctuations. L'année 2002 a par contre été particulièrement productive avec 295 logements créés correspondant à la finalisation des programmes triennaux. Depuis 2005, 192 nouveaux logements ont été produits. Plus de 1.500 logements sont en projet ou en cours de réalisation, grâce notamment à l'accroissement des moyens.

L'ensemble du coût de l'investissement de la SDRB s'élève à 47,5 millions d'euros, représentant presque 1/3 des dépenses globales (graphique 10).

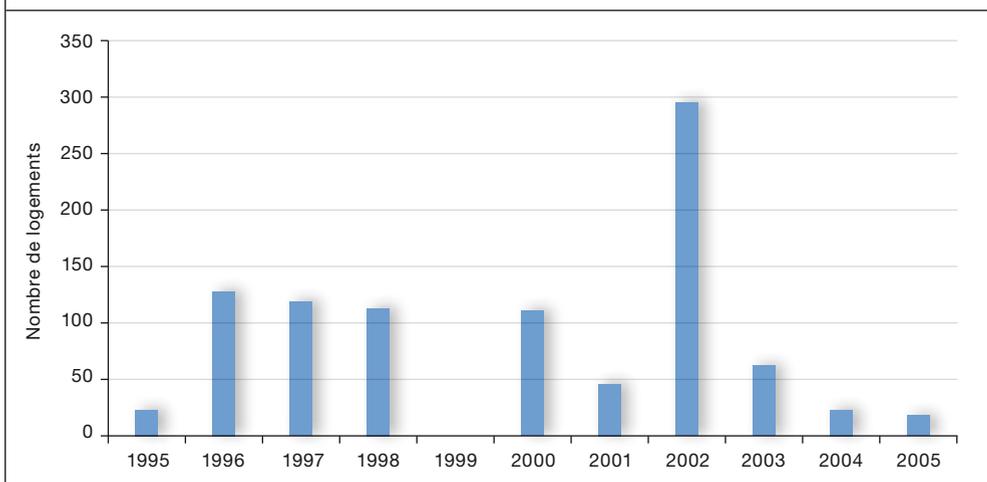
La collaboration avec le secteur privé mis en place dès 1990 a permis de diversifier les sources de financement et de mener de plus grosses opérations sur des sites où des promoteurs ne se risquaient pas à investir.

La participation de plus en plus importante de la SDRB dans les opérations de rénovation urbaine permet d'accroître l'offre de logements de qualité à des prix compétitifs. Cette production est concentrée dans les quartiers de l'EDRLR.

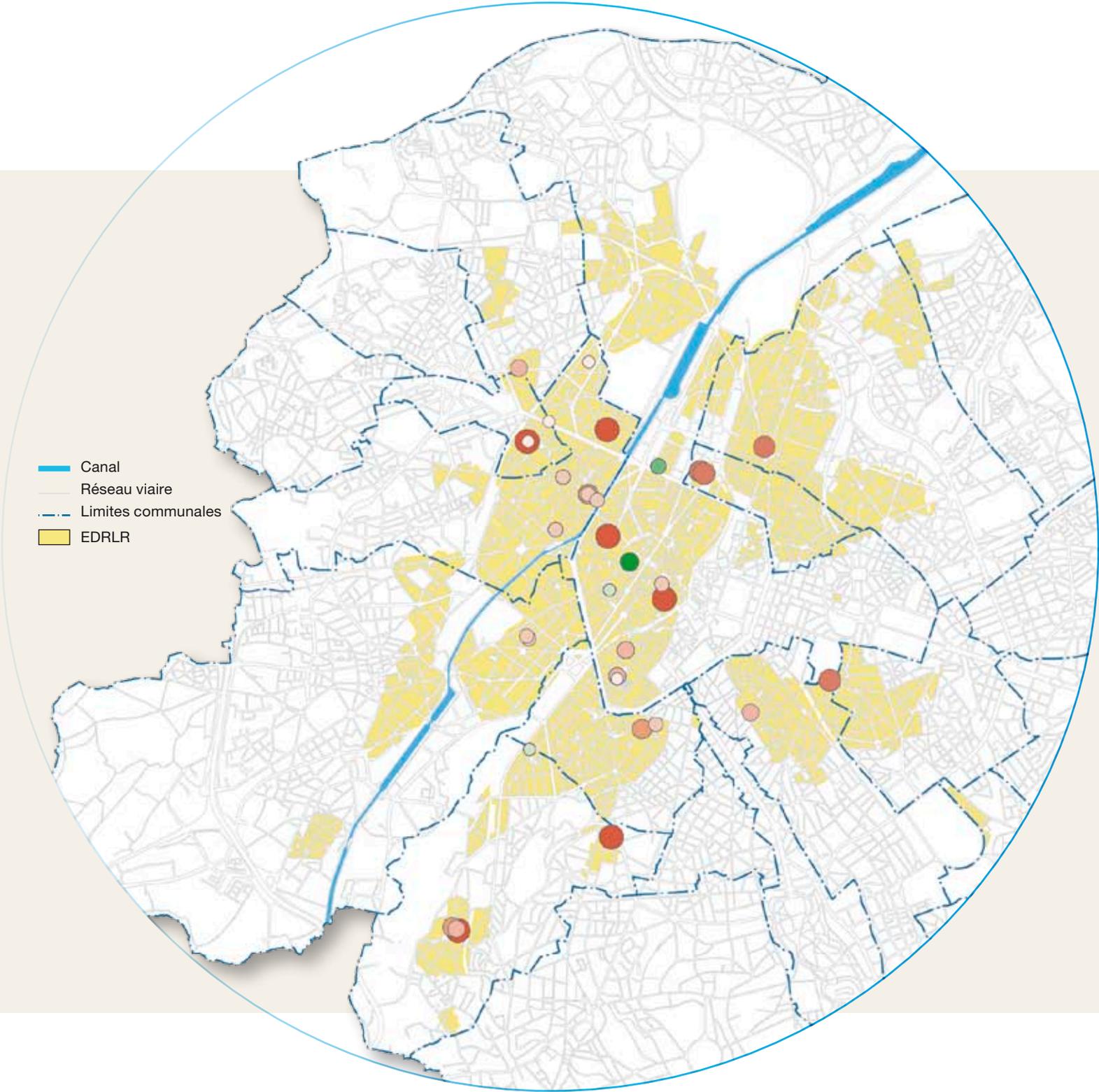
Le programme des Contrats de quartier dans le cadre des Volets 2 a, à l'inverse, produit peu de logements conventionnés. Seules 4 opérations ont été menées à bien entre 1995 et 2005, pour un total de 55 logements: dans le quartier Nord et le quartier Anneessens à Bruxelles et dans le quartier Wielemans à Forest. Certaines opérations ayant pris du retard, ne sont pas comptabilisées dans l'inventaire.

Ce faible résultat est dû aux difficultés pour l'acquisition des biens (durée pour l'obtention de l'estimation du bien, complexité et délai de la mise en œuvre d'une éventuelle expropriation, négociation avec le propriétaire, etc.). De plus, le nombre d'investisseurs potentiels est généralement assez faible, le secteur privé préférant investir dans des quartiers moins "difficiles". Le secteur privé choisit aussi, parfois, d'engager seul les travaux de rénovation afin d'éviter les contraintes administratives des Contrats de quartier (cahier des charges exigeant, parcelles difficiles à exploiter, etc.)

Graphique 9 Evolution du nombre de logements conventionnés produits par la SDRB de 1995 à 2005



Logements conventionnés, Linden,
Rue Jenner et Chaussée de Wavre,
Ixelles; avenue du Maelbeek, Etterbeek,
SDRB, 2000. Architecte: BOA.



Carte 17_ La production de logements conventionnés par programmes
 Nombre de logements

SDRB-Rénovation urbaine	Contrats de quartier
○ de 1 à 10	○ de 1 à 10
○ de 11 à 20	● de 11 à 20
● de 21 à 30	● de 21 à 34
● de 31 à 40	
● de 41 à 50	
● de 51 à 66	

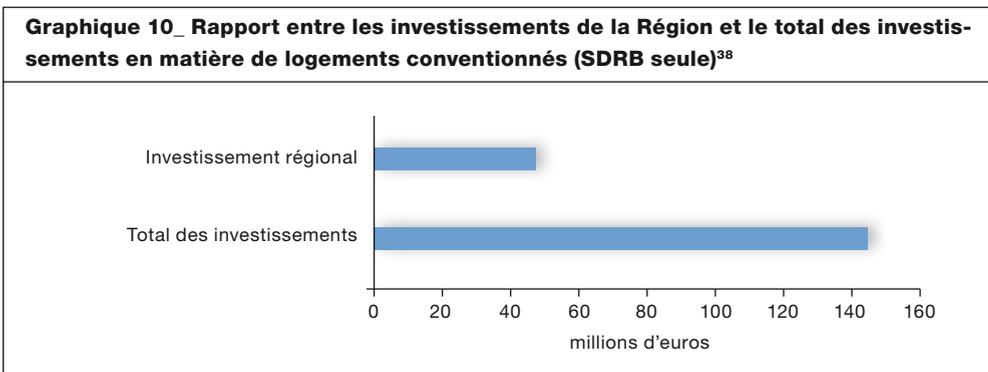
Source: SDRB | AATL-Rénovation urbaine



La réussite d'opération de logement en partenariat public-privé dans le cadre des Contrats de quartier est relativement dépendante de l'image générale du quartier. Au début de la mise en œuvre de la réglementation, les investisseurs privés ont fait preuve d'un certain désintérêt pour les quartiers trop dégradés de la Région. Par ailleurs, les communes ont voulu développer davantage

des projets en Volet 1, puisqu'elles possédaient des immeubles en attente de rénovation ou de construction. Depuis quelques temps, les pouvoirs locaux ne disposant plus de patrimoine foncier, la difficulté d'acquérir les biens devient la principale préoccupation, vu l'augmentation constante des valeurs foncières et la tendance de certains propriétaires à spéculer.

38 Le total de l'investissement comprend le subside régional et l'investissement privé.



Les aides aux particuliers

La participation des propriétaires privés dans la rénovation de leur logement est aussi un élément moteur de l'amélioration de l'habitat. Depuis le milieu des années 80, les pouvoirs publics se sont engagés à proposer une aide aux particuliers leur permettant d'engager eux-mêmes des travaux de tous types.

En 2002, les différents mécanismes d'octroi d'aides ont été harmonisés et simplifiés afin d'être accessibles à un plus grand nombre de personnes.

En termes de résultats on peut constater que ce type de dispositif rencontre un certain succès sur l'ensemble du territoire régional.

Les primes à la rénovation de l'habitat

4.052 primes ont été octroyées par la Région entre 1999 et 2005 à des particuliers dans l'EDRLR sur un total de 4.716 primes pour l'ensemble de la Région (ce qui correspond à 86,3% des primes octroyées dans l'EDRLR), soit une moyenne de plus de 570 primes par an.

La répartition spatiale des primes dans l'EDRLR est assez équilibrée: plus de 50% des secteurs statistiques concentrent de 1 à 20 primes, quelques uns regroupent de 60 à 80 primes et 2 secteurs totalisent plus de 90 primes.

Les quartiers les plus dynamiques sont proches les uns des autres. On retrouve les quartiers de Collignon à Schaerbeek, Marie-Christine, Dansaert et Anneessens à la Ville de Bruxelles et Monténégro à Forest.

La majoration des primes dans les Contrats de quartier apparaît comme un bon moyen de stimuler les propriétaires occupants. Mais, le succès des primes dépend notamment de la structure de la propriété et de l'impact de la publicité qu'en font les communes et les associations œuvrant à la promotion du logement, notamment dans les périmètres des Contrats de quartier actifs. A ce titre, le rôle du Réseau Habitat doit être soutenu dans le cadre de la promotion des primes, ainsi que des procédures urbanistiques, auprès d'une population principalement fragilisée qui n'a pas naturellement recours à ce type d'outil.

Il est clair que l'impact visuel des primes sur le cadre de vie est garant d'un certain effet d'entraînement qui incite d'autres propriétaires à rénover.

Le graphique 11 met en évidence l'utilisation de plus en plus fréquente de ce type de dispositif. Le nombre de primes a nettement augmenté depuis 1999, passant de 264 primes à 572 en 2005. L'an-

née 2002 est la plus importante avec 734 primes octroyées. De plus, depuis 2003, 173 logements gérés par les AIS ont bénéficié d'une prime. Ce nombre a régulièrement augmenté entre 2003 et 2007 passant de 6 à 61 primes.

La réforme des primes à la rénovation de l'habitat, actuellement en cours, devrait favoriser l'utilisation de ce dispositif. Cette réforme a comme principaux objectifs:

- de simplifier les demande de primes;
- de raccourcir les délais de traitement administratif;
- de favoriser la rénovation durable.

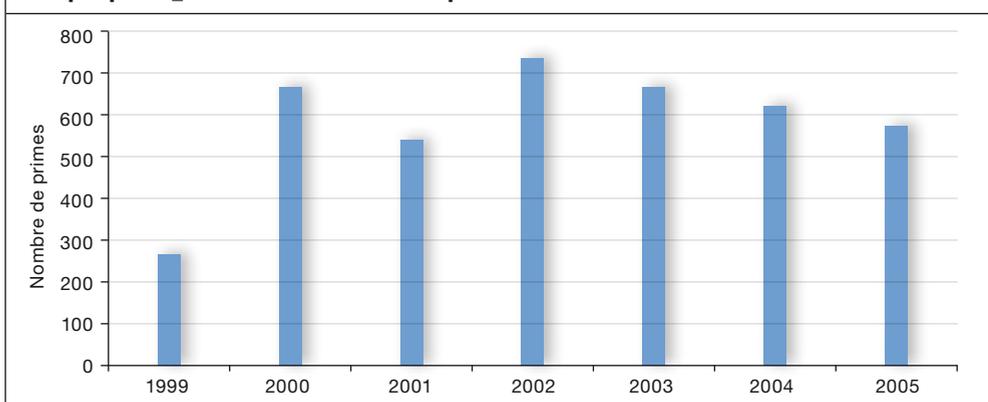
Elle prévoit par ailleurs de renforcer les liens avec les AIS et d'élargir les bénéficiaires des primes en augmentant la limite d'âge des bâtiments éligibles et en renforçant le mécanisme d'avance des primes.

Le Réseau Habitat est constitué d'associations, ancrées dans les quartiers, et subventionnées par le Gouvernement régional. Depuis 2002, le Réseau Habitat a pour mission, de stimuler et d'accompagner les projets de rénovation des quartiers, de contribuer à l'amélioration du bâti et à la requalification de l'espace public et des infrastructures collectives et de répondre aux activités de conseil en rénovation au niveau local.

Suite à une évaluation réalisée en 2005-2006, un projet de plan stratégique pluriannuel "le Réseau Habitat : un relais entre les pouvoirs publics et les Bruxellois" a été élaboré. Il vise à clarifier les missions du Réseau par rapport aux autres acteurs de la revitalisation. Il prévoit le renforcement et la professionnalisation des missions de chaque association autour de 3 objectifs :

1. inciter à la rénovation du bâti et à l'amélioration du cadre de vie;
2. observer l'évolution des quartiers;
3. informer et faire participer les habitants des quartiers.

Graphique 11_ Evolution du nombre de primes à la rénovation de l'habitat de 1999 à 2005

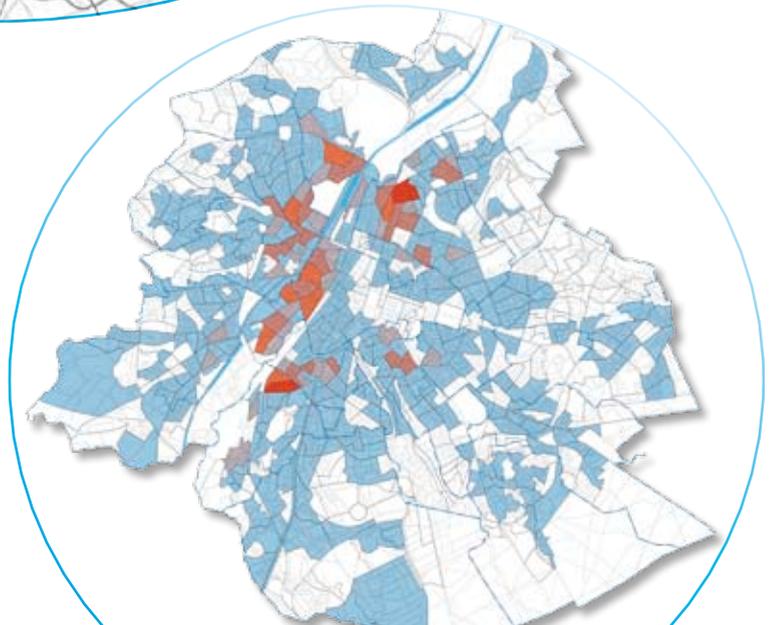




Carte 18. Les primes à la rénovation de l'habitat | Nombre de primes

1 à 20
21 à 40
41 à 60
61 à 80
81 à 97

Source: AATL-Logement



Les primes à l'embellissement des façades

Entre 1999 et 2005, 1.125 primes à l'embellissement des façades ont été octroyées. La répartition des primes sur le territoire régional montre qu'au niveau de l'EDRLR ces primes n'ont pas connu le même succès que les primes à la rénovation de l'habitat. La raison en est que le niveau socio-économique des propriétaires est plus favorable dans l'est de la 1^{ère} couronne.

Les primes à l'embellissement des façades sont relativement dispersées. L'octroi de ces primes, étant lié notamment à un certain nombre de conditions techniques d'implantation strictes, et le fait qu'un certain nombre d'immeubles accueillent des logements unifamiliaux, explique cette relative dispersion. Toutefois, on peut constater des phénomènes de concentration, dans certains quartiers, dû à la structure du bâti, à sa qualité, et sans doute à la publicité qui est faite du dispositif. C'est le cas dans les quartiers du vieux Molenbeek, Dansaert à la Ville de Bruxelles, Malibran à Ixelles et Collignon à Schaerbeek.

Le nombre de primes à l'embellissement des façades octroyées, a régulièrement augmenté passant de 70 en 1999 à 190 en 2005. Plus de 200 primes ont été octroyées en 2002 et 2003. La tendance récente est à la stabilisation avec un nombre annuel qui tourne autour de 170 primes.

Les prêts hypothécaires du Fonds du Logement

De 1995 à 2005, 1.039 prêts à la rénovation ont été accordés par le Fonds du Logement dans l'EDRLR (carte 20).

Les prêts sont beaucoup moins diffusés sur l'ensemble de la Région et sont concentrés dans certaines parties de l'EDRLR. Quatre-vingt pour cent des secteurs statistiques concernés par des prêts regroupent de 1 à 10 prêts. Comme l'octroi des primes est limité par le revenu des ménages, les prêts sont davantage octroyés dans les quartiers défavorisés où se concentrent les ménages aux revenus les plus bas. On remarque d'importantes concentrations dans quatre quartiers où le nombre de prêts par secteur statistique s'élève à plus de 25: le Vieux Laeken, le Vieux Molenbeek et le quartier Maritime à Molenbeek et le quartier Collignon à Schaerbeek.

Globalement, l'évolution était légèrement à la hausse jusqu'en 2004 avec une moyenne de 94 prêts l'an. Le nombre de prêts octroyés par an reste assez stable.

Depuis le lancement de ces dispositifs, le public à qui les aides sont destinées s'est fortement élargi, passant de la famille nombreuse à l'ensemble des ménages, quel que soit l'âge ou la situation familiale.

Aujourd'hui, afin de s'adapter aux évolutions du coût de l'immobilier, le Fonds prévoit une majoration du plafond des crédits.

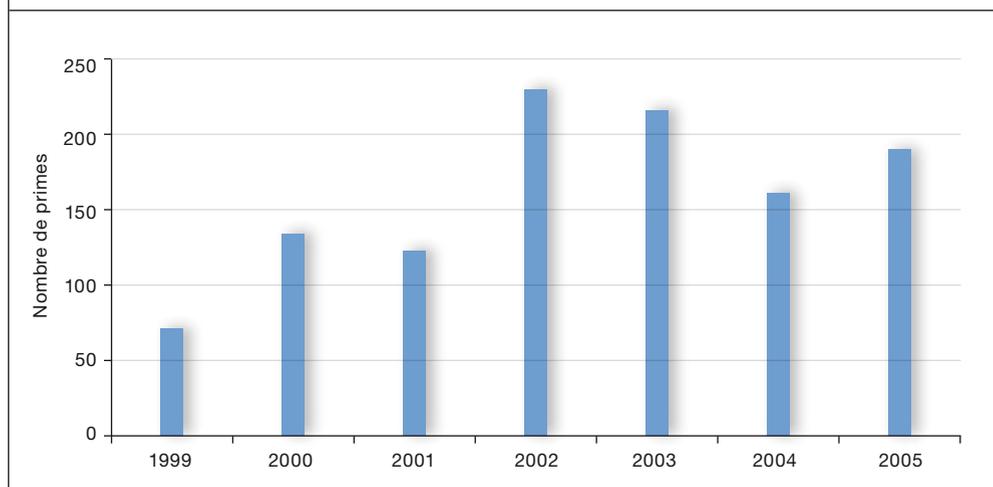
Si l'on compare les dépenses globales pour chaque type d'interventions (graphique 14), on constate que les subsides de la Région correspondent à près de la moitié du financement des primes à la rénovation et à l'embellissement des façades. Il faut néanmoins nuancer ce constat car le montant total ne prend pas en compte le coût réel des travaux de rénovation mais seulement le coût plafonné de chaque poste pris en compte par la Région.

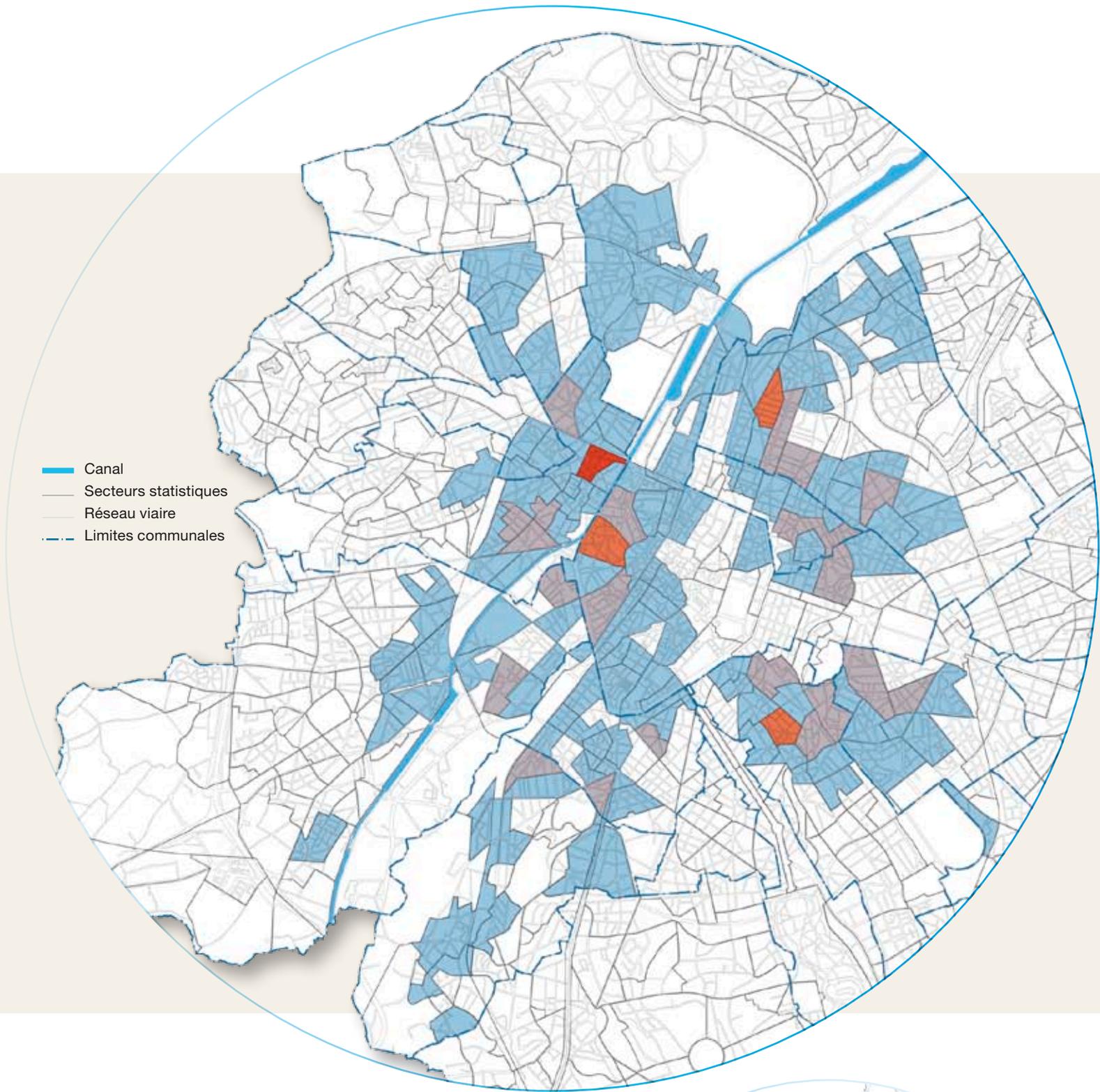
Pour les primes à la rénovation de l'habitat, les subsides octroyés par la Région ont triplé en 6 ans, passant de plus ou moins 1,2 millions à 3,6 millions. Sur la période, cela représente plus de 21 millions d'euros.

Pour ce qui est des primes à l'embellissement des façades, les dépenses sont passées de 68.000 euros en 1999 à 470.000 euros en 2005. Depuis 2003, le montant des subsides tend à se stabiliser.

Pour les prêts hypothécaires, les dépenses régionales sont restées assez constantes passant de 1,3 millions d'euros à 1,9 millions mais ont connu des pics dépassant les 3 millions en 2002 et en 2004. Au total, près de 20 millions d'euros ont été liquidés.

Graphique 12_ Evolution du nombre de primes à l'embellissement des façades de 1999 à 2005

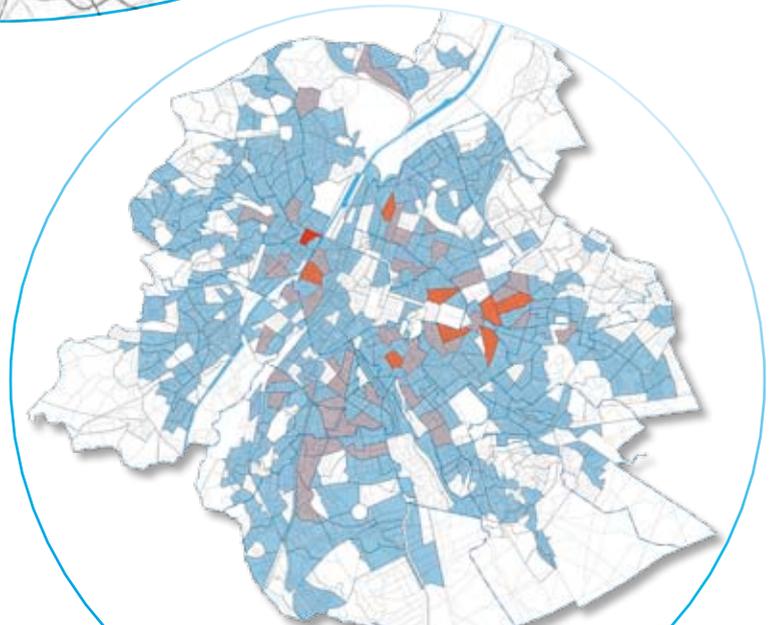


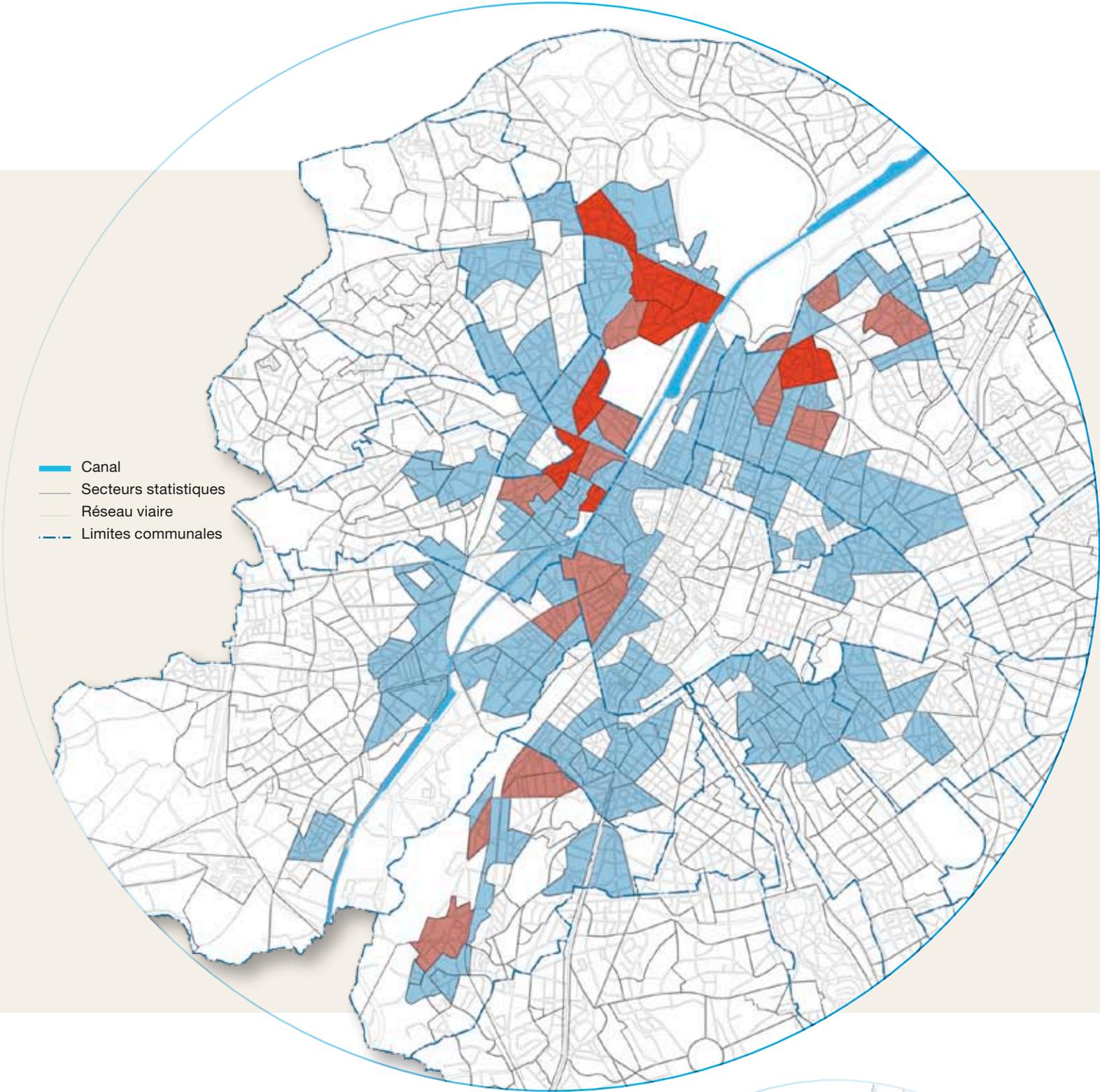


Carte 19_ Les primes à l'embellissement des façades | Nombre de primes

1 à 10
11 à 20
21 à 30
31 à 37

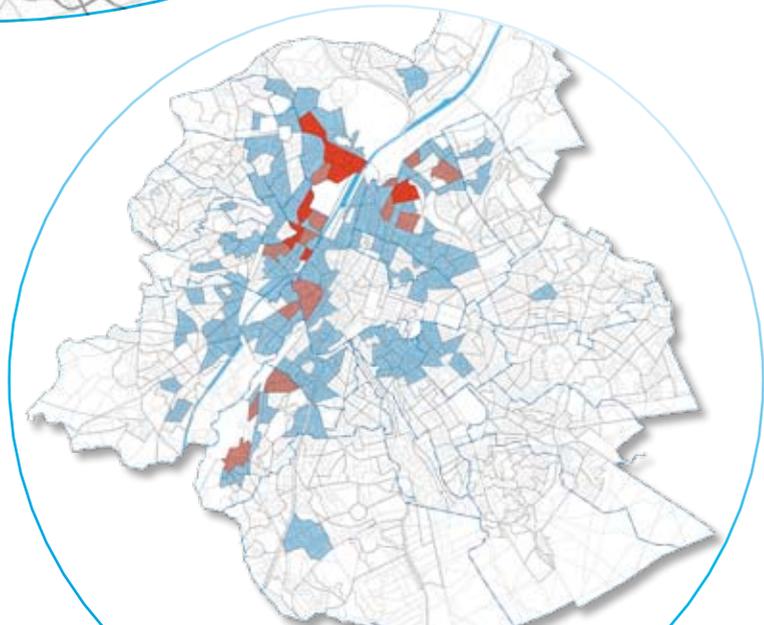
Source: AATL-Logement

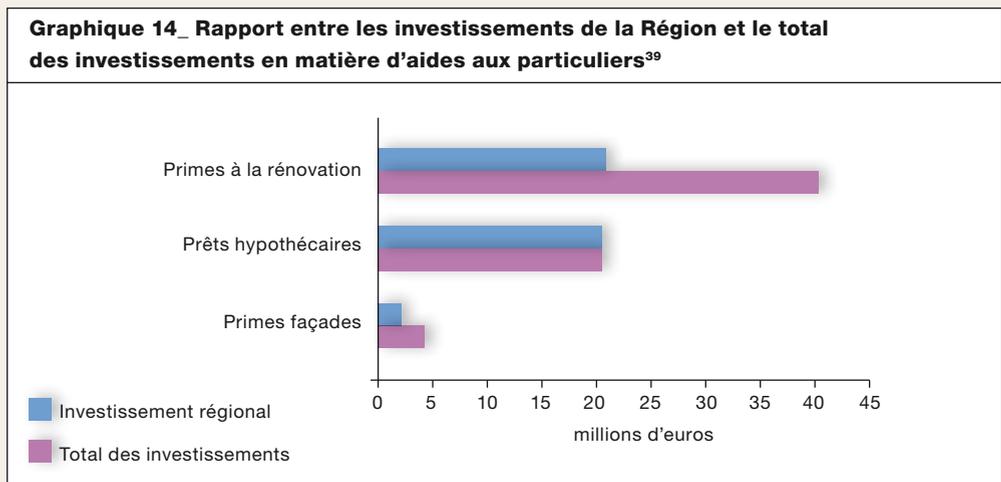
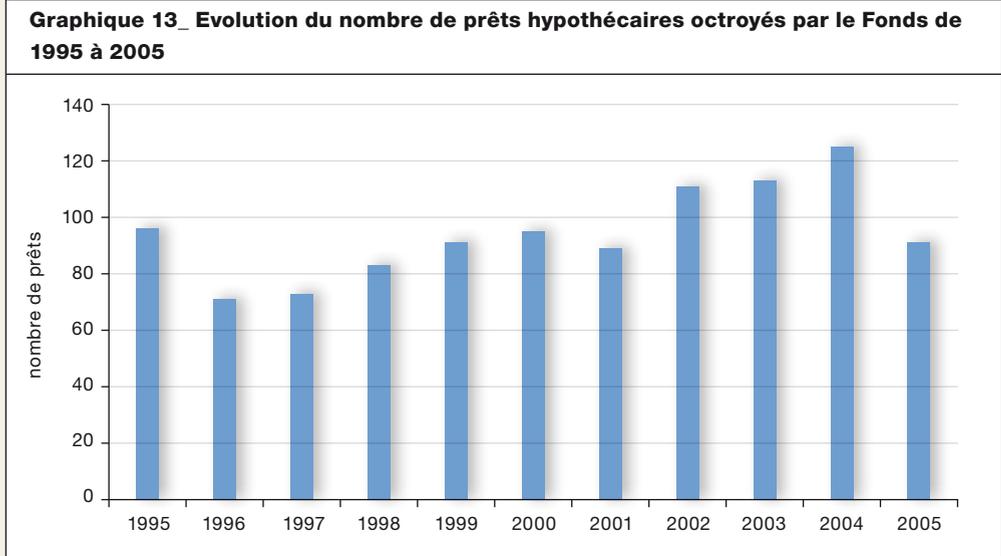




Carte 20_ Les prêts hypothécaires	
	1 à 10
	11 à 20
	21 à 33

Source: Fonds du Logement





³⁹ Le total des investissements estimés comprend les subsides régionaux et les investissements des particuliers, des AIS et des associations œuvrant à la rénovation de l'habitat.

Le bilan des politiques sur le logement

Il est encore trop tôt pour pouvoir dresser un bilan précis et mesurer l'impact des politiques du logement. En effet, les différents programmes ne commencent à produire pleinement leurs effets qu'à partir de 2003-2004.

La comparaison des résultats du recensement de 1991 à ceux de l'enquête socio-économique de 2001, montre une amélioration globale de l'état du logement en Région bruxelloise, et notamment dans les quartiers compris dans l'EDRLR.

On constate, en effet, que:

- les situations les plus critiques sont moins concentrées spatialement;
- le nombre de logements sans confort était plus élevé dans l'EDRLR en 1991: la proportion de logements avec confort a globalement augmenté de 15% entre 1991 et 2001, avec une augmentation supérieure à 15% pour les secteurs statistiques, des communes d'Anderlecht, de Forest, d'Ixelles, de Molenbeek et de Saint-Gilles, compris dans l'EDRLR.
- la taille des logements a également augmenté: le nombre de petits logements (de 1 à 54 m²) ayant baissé au profit d'un nombre plus important de logements de taille moyenne (de 55 à 104 m²), avec une augmentation de 3,7% de ces derniers dans l'EDRLR.

Le Plan pour l'avenir du logement

Adopté en fin de législature en 2004 et poursuivi dans la majorité actuelle, sous l'impulsion des Secrétaires d'Etat au logement successifs, le Plan pour l'avenir du logement prévoit la réalisation de 5.000 logements dont 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens.

Ce programme doit permettre de diminuer la tension entre l'offre et la demande et de répondre aux problématiques du marché immobilier par rapport à l'augmentation de la population bruxelloise.

Le Plan Logement repose entre autre sur l'augmentation des moyens financiers des organismes publics existants et sur le développement d'un autre mode de financement basé sur un partenariat public et privé.

La mise en œuvre du programme repose sur les résultats du cadastre, élaboré par la Région, dénombant 1,2 millions de m² de biens inoccupés et constructibles.

Face à ces constats, la Région favorise la production d'une grande partie de logements moyens dans l'EDRLR et tente de concentrer la production d'une partie de logements sociaux hors EDRLR, afin de garantir une certaine mixité sociale et d'éviter une paupérisation accrue de cet espace.

Quatre phases de construction pour un total de 3.500 logements programmés (premier semestre 2007) sont prévues:

Phase 1

677 logements dont 217 logements sociaux sur le territoire des communes de Molenbeek, d'Uccle et de la Ville de Bruxelles et 65 logements moyens locatifs à Jette.

Phase 2

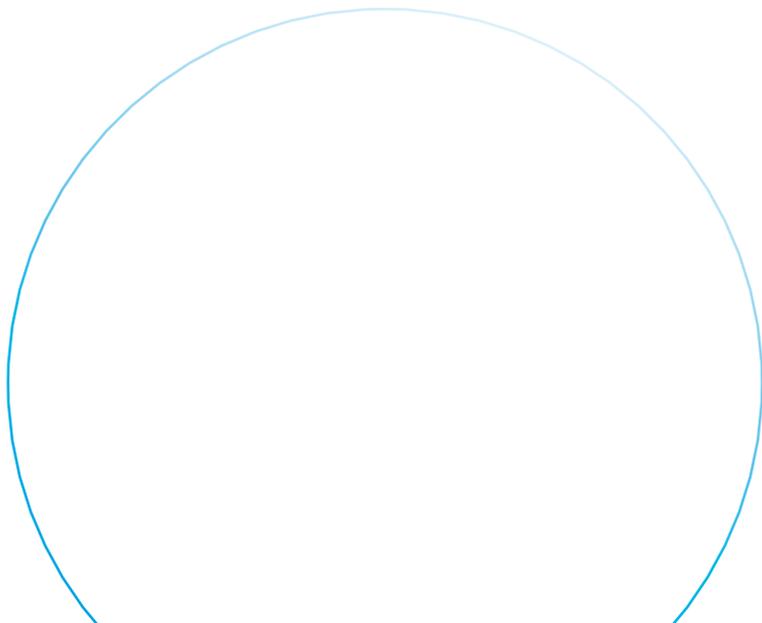
800 logements dont 320 logements sociaux à Berchem, à la Ville de Bruxelles et à Woluwe Saint-Lambert ; 30 logements moyens à la Ville de Bruxelles et Woluwe Saint-Lambert. Des conventions sont signées avec la SRIB, la Ville de Bruxelles et son CPAS en vue de réaliser 300 logements dont le programme est en cours d'élaboration.

Phase 3

1.163 logements locatifs à Anderlecht (350 unités), à Evere (90 unités), à Schaerbeek (190 unités), à Uccle (90 unités) à la Ville de Bruxelles (300 unités), et à Woluwe Saint-Lambert (100 unités).

Phase 4

120 logements à Ganshoren.



On peut donc y voir un impact positif des politiques menées sur la qualité globale du logement. Si l'on constate un certain rattrapage dans les quartiers compris dans l'EDRLR, il reste néanmoins insuffisant puisque la proportion des logements sans confort et connus reste toujours plus élevée dans l'EDRLR que dans le reste du territoire régional.

A la décharge de ce bilan encore modeste: l'amplification des programmes en matière de logement (à partir de 2000), ne pouvait évidemment se traduire dans les résultats de l'enquête socio-économique; il en est de même de l'effet d'entraînement de ces interventions publiques sur le comportement des propriétaires privés.

Les orientations actuelles

L'accord gouvernemental "Un avenir et une ambition pour Bruxelles" de 2004 insiste fortement sur la mise en place de mesures garantissant l'offre d'un logement à un prix abordable pour les plus démunis et également pour les ménages à revenus faibles ou moyens, et précise notamment que: *le principe premier de l'action du Gouvernement sera d'encourager, y compris à l'échelon local, toutes les initiatives ayant pour effet d'accroître le nombre de logements publics. Cet accroissement constitue un outil de régulation de ce marché.*

Depuis 2004, la priorité donnée à la production de logement dans le cadre des Contrats de quartier est renforcée. L'augmentation, des moyens alloués annuellement pour les programmes des

Contrats de quartier (25 millions d'euros en 2004, 30 millions d'euros en 2005, 36 millions d'euros en 2006 et 2007) doit permettre d'intensifier la production de logements.

L'objectif régional de produire des logements dans un souci de mixité sociale est réaffirmé lors de chaque nouveau train de Contrats de quartier. Il s'agit de produire des logements assimilés au logement social à destination des populations à bas revenus mais aussi de produire des logements moyens pour attirer de nouveaux habitants dans les quartiers centraux fragilisés.

Fin 2006, la production de 259 logements a été lancée dont 255 en Volet 1 (65 sont finalisés, 190 sont en cours) et 4 finalisés en Volet 2.

Les programmes 2006 approuvés par le Gouvernement devraient permettre de réaliser, dans les années qui viennent, plus de 270 logements (185 logements assimilés au logement social, une soixantaine de logements moyens et une vingtaine en marché libre).

Le Gouvernement demande également aux communes de privilégier le recours au droit de préemption pour les immeubles qui se trouvent dans des zones qui attestent d'un intérêt

démontré par l'étude lors de la constitution du dossier de base. Une enveloppe suffisante doit être prévue afin de financer les acquisitions de biens immobiliers.

Le Plan pluriannuel de la SDRB prévoit la poursuite des projets entamés dans les années antérieures et le lancement de nouveaux projets. Conformément à l'Accord de Gouvernement, l'objectif vise à intervenir dans les zones d'interventions prioritaires: l'EDRLR, les ZIR (Tour et Taxis, Gare de l'Ouest, Botanique, Josaphat) et les Zones leviers (Forest, Midi, Canal, Europe et Schaerbeek-Formation).

Le Plan prévoit des moyens pour acquérir de nouveaux terrains et de nouveaux immeubles s'inscrivant dans les périmètres des Contrats de quartier ou dans le voisinage immédiat de projets actuellement en cours.

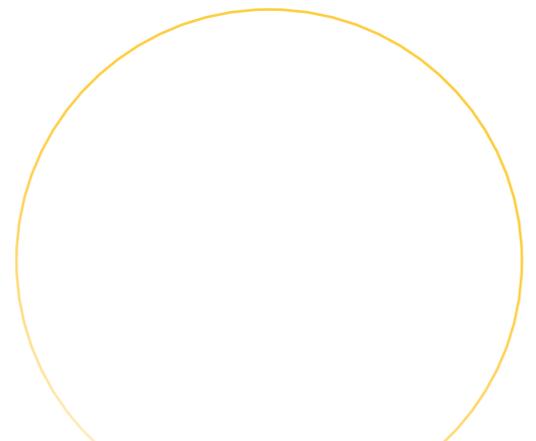
Parmi les autres initiatives, on peut citer les AIS qui gèrent un patrimoine de plus en plus important, s'élevant actuellement à 2.000 logements ainsi que le programme des Immeubles isolés dont la réalisation de 281 logements est en cours en 2007.

Le droit de préemption

Les champs d'application relativement limités du droit de préemption, tel qu'instauré en 2003, et les difficultés techniques de procédure peuvent expliquer que cet outil de gestion foncière et de lutte contre la spéculation a été très peu utilisé par les pouvoirs préemptant.

Pour remédier à ces lacunes, le Gouvernement a décidé d'élargir les champs d'application de la préemption en 2007 en vue de permettre d'utiliser le droit de préemption pour lutter contre les immeubles abandonnés et les immeubles insalubres, réaliser du logement moyen, revitaliser les quartiers commerçants et réhabiliter ou réaffecter les sites d'activités économiques.

Une fois entrées en vigueur, ces modifications offriront aux opérateurs publics, dont les communes, un outil plus performant et plus facile à mettre en œuvre.



La requalification de l'espace public

Suite à la politique donnant une place privilégiée à l'utilisation de la voiture, durant les années 60 à 80, l'état des espaces publics en 1989 était relativement critique.

A partir des années 90, la Région s'efforce de relancer l'investissement communal via les Travaux subsidiés et la mise en œuvre d'une politique intégrée dans les Contrats de quartier avec la création d'un volet consacré aux espaces publics.

En 2002, le PRD confirme cette orientation et s'engage à fournir d'importants efforts sur la requalification de l'espace public tant qualitativement que quantitativement. Il s'agissait de rendre les rues, places et trottoirs plus conviviaux (mise en place de plan lumière, choix harmonieux du mobilier urbain) et récréatifs, plus verdurisés (création de grands espaces verts, création de continuités vertes, verdoisement des façades, intérieurs d'îlots), plus accessibles aux populations des quartiers (limitation du stationnement et du trafic automobile), plus sécurisés et de ce fait plus attractifs, en particulier dans la partie centrale de la ville.

Dans le cadre de cet ouvrage, l'analyse s'est limitée aux opérations de réaménagement de l'espace public qui ont eu des impacts les plus visibles sur le cadre de vie. En principe donc les travaux d'entretien de l'espace public ne sont pas repris⁴⁰.

Bien que l'inventaire porte sur les investissements consentis dans l'EDRLR, il a paru pertinent d'intégrer les réaménagements des espaces contigus et chevauchant le périmètre.

Le réaménagement des voiries et des trottoirs communaux et régionaux⁴¹

La requalification de l'espace public concerne l'ensemble des quartiers de l'EDRLR.

148,34 hectares de voiries dont 76,34 hectares de voiries communales et 72,02 hectares de voiries régionales ont bénéficié de travaux d'aménagement relativement importants. Il s'agit d'opérations de pavages et d'asphaltage, de remise à niveau, de réaménagement de carrefours, de plantations d'alignement et souvent de remodelage du profil en travers de façades à façades en vue d'augmenter le confort et la sécurité des usagers faibles.

A cela s'ajoute la réfection de 127,8 km de linéaire de trottoirs communaux, 37,5 km de trottoirs régionaux, soit un total de 165,34 km.

Comme le montre la carte 21, les opérations les plus nombreuses portent sur les voiries communales. On trouve d'importantes réalisations dans les quartiers de Cureghem à Anderlecht, du Molenbeek historique, Brabant et Collignon à Schaerbeek et dans les quartiers aux abords de la Gare du Midi à Anderlecht et Saint-Gilles.

Ce sont les voiries communales les plus dégradées qui font l'objet de réaménagements, le plus souvent dans le cadre des Contrats de quartier et des Quartiers d'Initiatives. A partir de 2001, le nombre de réaménagements de l'espace public s'est accru considérablement grâce à l'intervention systématique de Beliris.

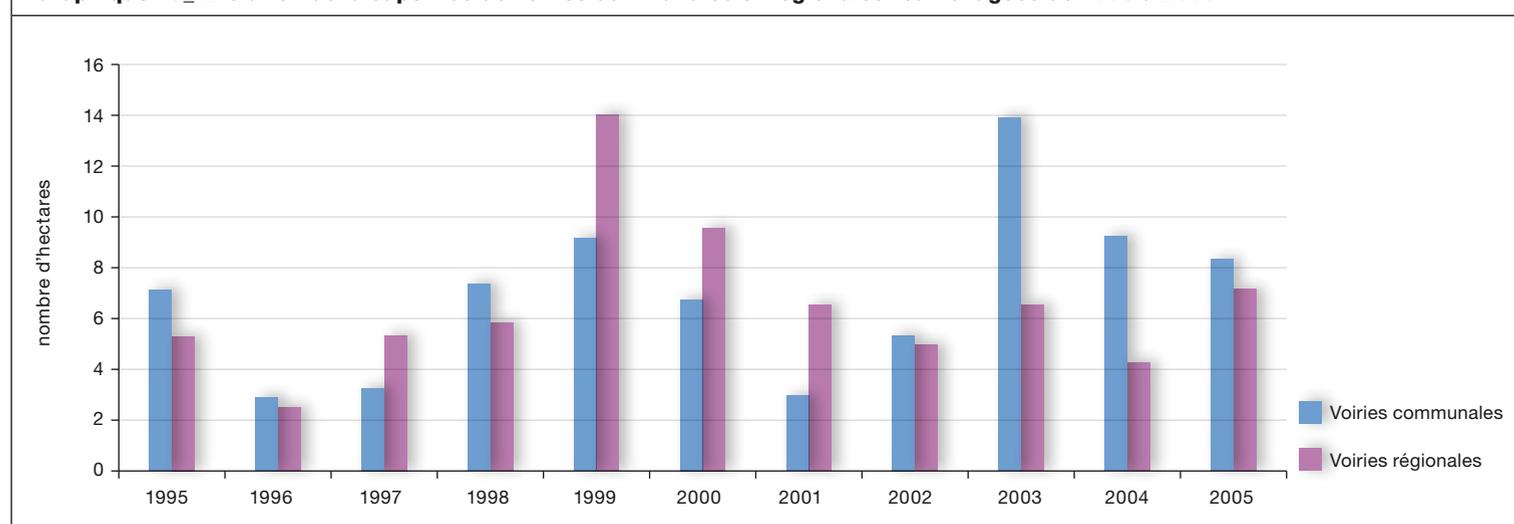
Les principaux réaménagements en voiries régionales, financées par l'AED et Beliris, sont concentrées autour des grandes gares (Gare du Midi et Gare du Nord) et sur les grands axes de circulation (Itinéraire royal, Chaussée de Haecht, Chaussée de Mons, Chaussée de Ninove).

Dans l'ensemble, depuis 1995, le nombre d'hectares de voiries communales et régionales réaménagées par année a augmenté. Les fluctuations annuelles sont assez importantes, les rénovations se faisant au gré des besoins et non pas de manière systématique.

40 Certaines opérations réalisées grâce aux travaux subsidiés peuvent être toutefois reprises sur les cartes, vu l'impossibilité de faire une distinction entre entretien et réaménagement dans les dossiers.

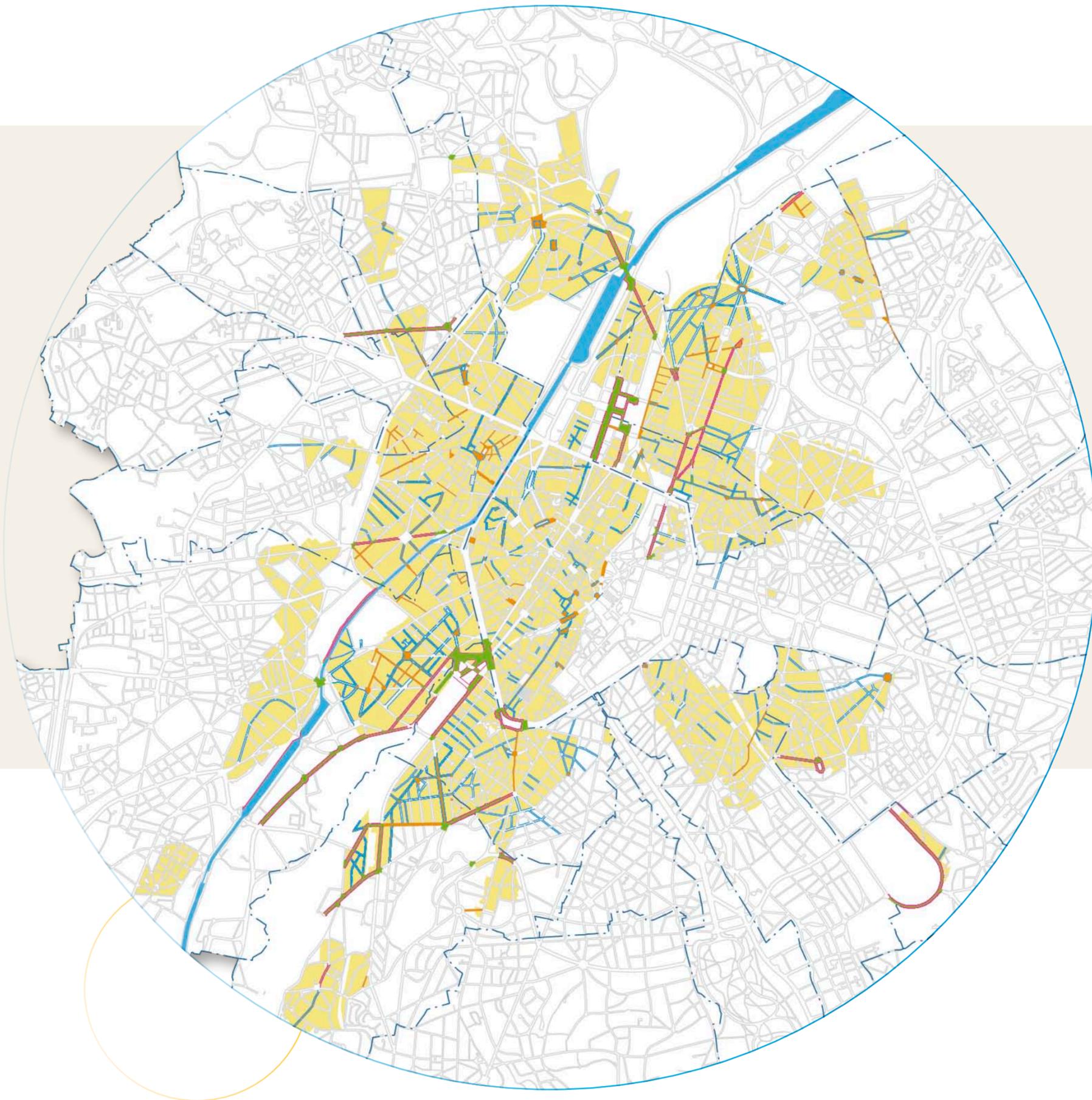
41 Il n'a pas toujours été possible pour des raisons techniques de reprendre exactement l'entièreté des tronçons rénovés. La représentation des opérations est donc approximative.

Graphique 15_ Evolution de la superficie de voiries communales et régionales réaménagées de 1995 à 2005





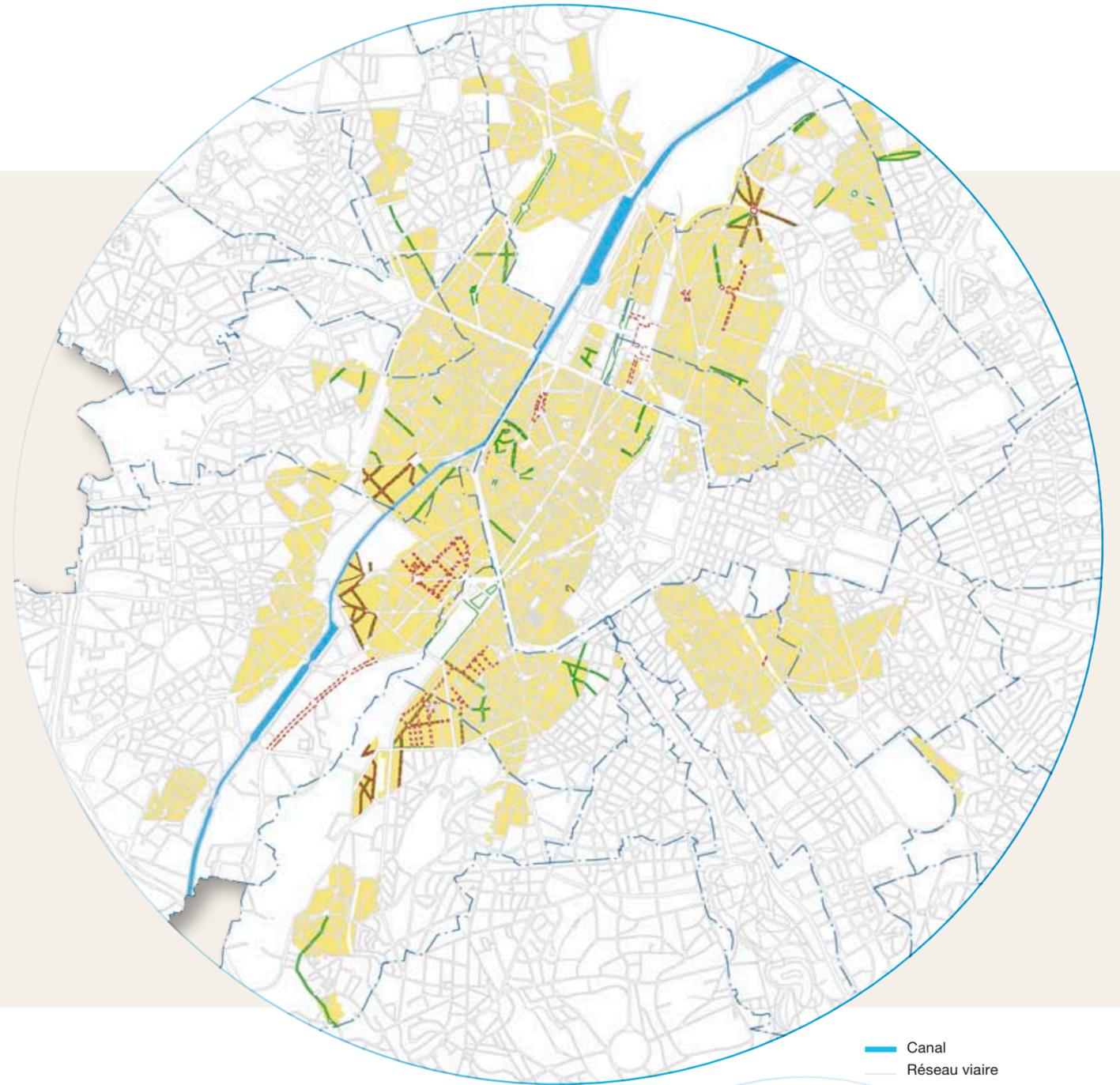
Square de l'Aviation, Anderlecht, Contrat de quartier Péqueur-Aviation, 2006. Architecte: D+A International



- Canal
- Réseau viaire
- Limites communales
- EDRLR

Carte 21_ La requalification de l'espace public	
	Voiries communales
	Trottoirs communaux
	Voiries régionales
	Trottoirs régionaux

Source: AATL-Rénovation urbaine / APL-Travaux subsidiés / AED-Voiries / Beliris



**Carte 22_ La verdure
et l'amélioration de l'éclairage**

-----	Eclairage
-----	Verdurisation

Source: AATL-Rénovation urbaine / Beliris

- Canal
- Réseau viaire
- Limites communales
- EDRLR

En outre, une quinzaine d'opérations (carte 22) portant sur l'amélioration de l'éclairage et la verdurisation des voiries (arbres et plantations) ont été réalisées. Ces réalisations se font en complément des réaménagements de voiries et de trottoirs dans le cadre des Contrats de quartier ou de manière plus ponctuelle.

On peut citer en exemple, la verdurisation des trottoirs du quartier Vétérinaire à Anderlecht.

Globalement la Région a consacré 74,6 millions d'euros aux voiries communales et régionales (y compris la réfection des trottoirs) dont 31,9 millions en voiries communales et 42,7 millions en voiries régionales.

L'investissement de la Région dans la requalification des espaces publics a été plus tardif que pour le logement. A partir des années 2000, les opérations en voiries ont connu une nette accélération, notamment avec les Quartiers d'Initiatives et l'intensification des travaux dans le cadre des Contrats de quartier grâce à la participation financière de Beliris.

Le bilan des opérations sur le réaménagement des voiries est globalement positif, particulièrement au regard de la quantité d'opérations menées depuis 1995 dans les quartiers.

Toutefois, le traitement de l'espace public (choix des matériaux, réflexion sur le stationnement,...) est assez variable d'une commune à l'autre. Cette situation pose un certain problème en termes d'harmonisation, de qualité mais surtout d'entretien.

La création et le réaménagement des espaces verts et récréatifs

Les espaces verts publics (parcs et squares) sont peu nombreux dans l'EDRLR. Dans le cadre des différents programmes, la Région et les communes se sont efforcées à rénover les espaces verts existants et à créer de nouveaux espaces dans les quartiers les plus densément bâtis, souvent en profitant de l'existence de terrains non ou sous-utilisés.

On retrouve 2 types d'espaces verts (carte 23):

- les nouveaux espaces verts: ce sont des parcs réalisés à l'initiative des communes ou de la Région (le parc de la Rosée à Anderlecht, le parc de Liedekerke à Saint-Josse, le parc Gaucheret à Schaerbeek, le parc de la Porte de Hal entre Saint-Gilles et Bruxelles).
- les espaces récréatifs: ce sont de petites surfaces à l'échelle du quartier, réalisées sur des espaces résiduels, où sont souvent installées des aires de jeux et de détente.

Ces réalisations sont menées dans le cadre des Quartiers d'Initiatives, des Contrats de Quartier et des Travaux subsidiés.

Par ailleurs, la Région a entamé la rénovation de grands parcs communaux et régionaux, situés en général en périphérie de l'EDRLR, qui sont comptabilisés dans cet ouvrage dès lors qu'ils bénéficient directement aux habitants des quartiers voisins: le parc Léopold à la Ville Bruxelles, le parc Josaphat à Schaerbeek (toujours en cours de rénovation),... Ces opérations sont le

plus souvent gérées par l'IBGE et ont bénéficié d'un apport financier substantiel de la part de Beliris.

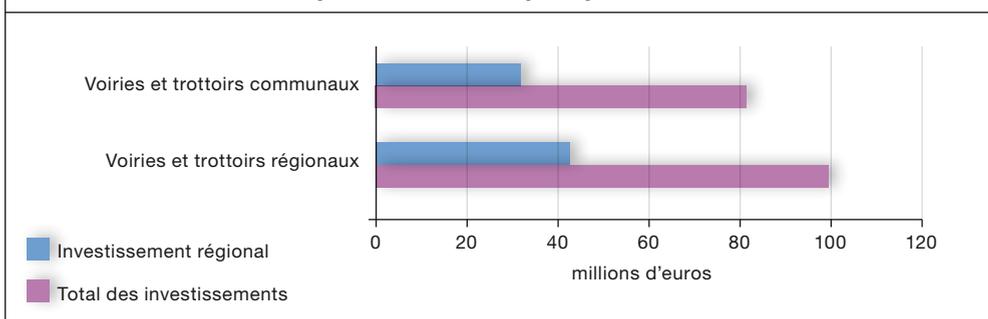
Quelques squares ont aussi été réaménagés comme le square des Blindés ou le square de la Cathédrale Saint-Michel et Gudule (Ville de Bruxelles).

Une dizaine d'équipements de plein air avec jeux pour enfants ou équipements sportifs ont été réalisés dans le cadre des rénovations des espaces verts ou de manière autonome. Parmi ces équipements de plein-air citons: le Parc Fontainas et le Skate Park du square des Ursulines près de la gare de la Chapelle, le terrain de minifoot dans le quartier de Cureghem à Anderlecht.

Le financement des opérations réalisées sur les espaces verts y compris les équipements récréatifs⁴³ est pour plus de la moitié couvert par l'intervention régionale:

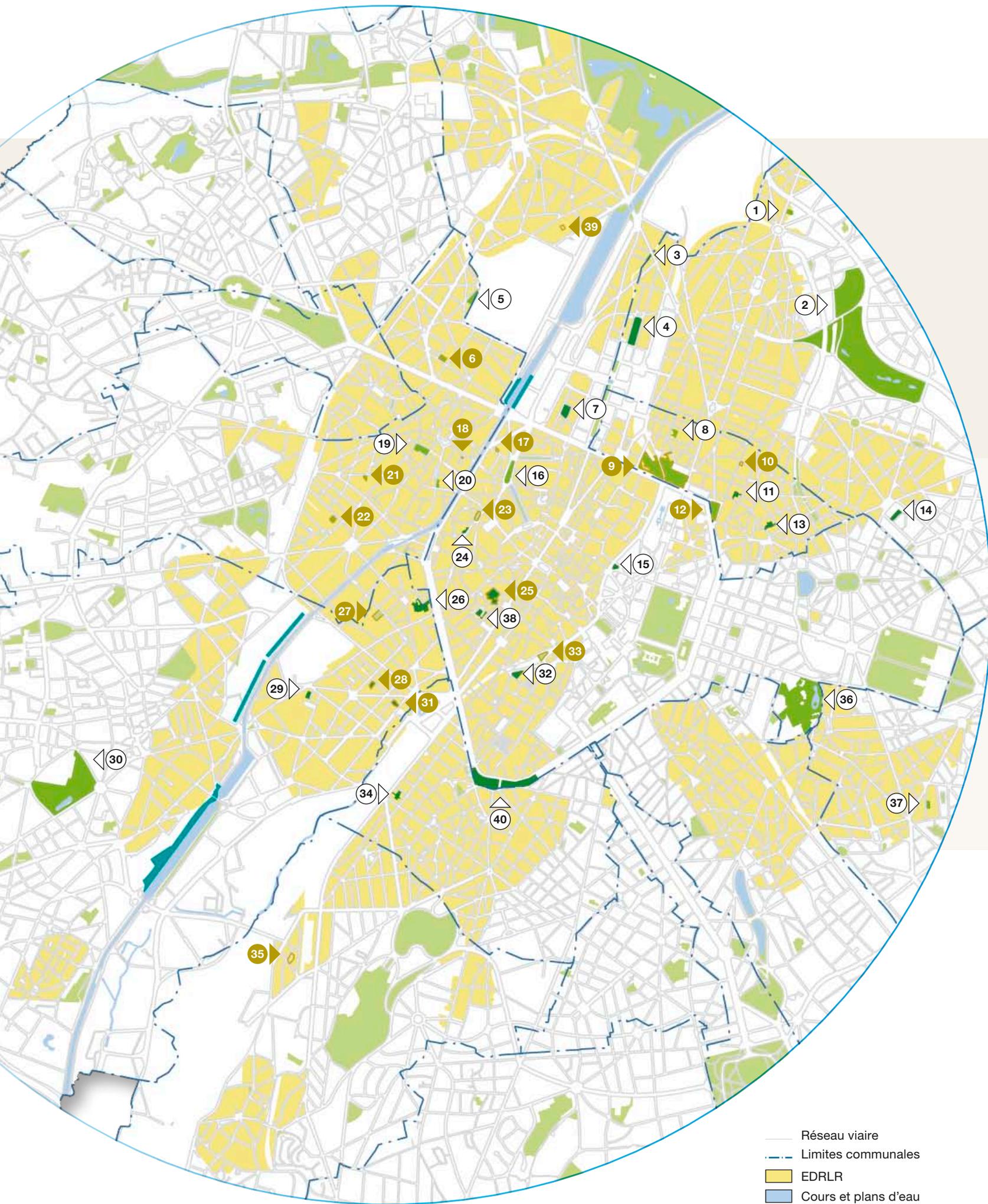
- pour la création de nouveaux espaces verts, la Région a consacré 6,4 millions d'euros, correspondant à plus des 2/3 des dépenses globales;
- pour le réaménagement des espaces verts, la Région a consacré plus de 4,7 millions d'euros, équivalent à plus de la moitié des dépenses globales;
- la Région a aussi investi plus de 1,9 millions d'euros dans le cadre de la création d'équipements récréatifs.

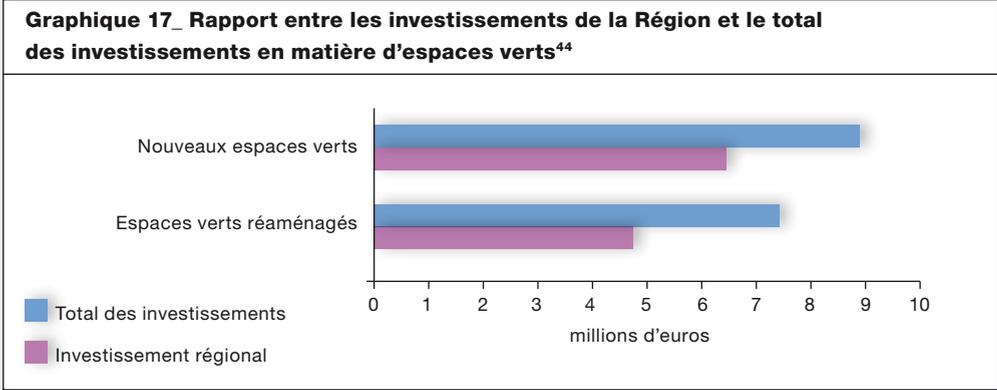
Graphique 16_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière de requalification de l'espace public⁴²



42 Le total des investissements comprend les subsides régionaux et les investissements des communes (hormis pour les opérations dans le cadre des Quartiers d'Initiatives) et de Beliris.

43 Dans ce cas les dépenses de fonctionnement ont été inventoriées, étant donné qu'elles constituent seules l'investissement.





Skate Park, Square des Ursulines, Ville de Bruxelles, Bruxelles-Environnement-IBGE, 2006. Architectes: Olivier Bastin et Sinan Logie.

Espaces verts

- 1. Parc Lacroix
- 2. Parc Josaphat
- 3. Senne
- 4. Parc Gaucheret
- 5. Laekenveld
- 7. Rue de l'Harmonie
- 8. Parc Saint François
- 9. Botanique
- 11. Parc Nogueira
- 12. Square H. Frick
- 13. Parc de Liedekerke
- 14. Caserne Dailly
- 15. Jardin de la cathédrale
- 16. Square des Blindés
- 19. Parc Bonnevie
- 20. Chaussée de Gand
- 21. Rue Courtrai
- 22. Espace Decock
- 24. Haseldonckx
- 25. Îlot Fontainas
- 26. Parc de la Rosée
- 28. Espace Jorez
- 29. Parc des Goujons
- 30. Parc Astrid
- 31. Espace Grisar
- 32. Brigittines
- 34. Verhaegen
- 36. Parc Léopold
- 37. Parc Jouet-Rey
- 38. Ilot Potiers
- 40. Porte de Hal

Espaces récréatifs ou sportifs de plein air

- 6. Espace Saint Rémy
- 10. Rue de la Limite
- 17. Rue Forêt d'Houthulst
- 18. Rue Haubrechts
- 23. Square du Grand Serment
- 27. Minifoot Liverpool
- 33. Square des Ursulines
- 35. Primeurs
- 39. Venelle des Bateliers

⁴⁴ Le total des investissements comprend les subsides régionaux et les investissements des communes (hormis pour les opérations dans le cadre des Quartiers d'initiatives), de Beliris et de l'Union européenne (une opération).

Carte 23_ Les espaces verts et les espaces récréatifs de plein air

1	Réaménagements et nouveaux espaces verts
6	Espaces récréatifs ou sportifs de plein air
	Nouveaux espaces verts
	Espaces verts réaménagés
	Abords des voies d'eau
	Autres principaux espaces verts



Parc Reine Verte, Rue des Palais et rue Verte, Schaerbeek, Objectif 2, Contrat de quartier Brabant-Verte, 2007. Architectes: V. Deketalaere, L. De Raeve, P. Serck. Paysagiste: Erik Dhont.

Les abords de la voie d'eau

Le canal a constitué de tout temps une rupture dans le tissu urbain, séparant le centre-ville et les quartiers industriels de l'ouest. Pour réduire l'impact de cette rupture et ouvrir le port sur la ville, la Région et le Port ont entamé la rénovation des rives du canal:

- dans le sud: réaménagement du quai Demets par l'AED et du quai Biestebroeck par l'AED et le Port de Bruxelles en des espaces de promenade et ce pour un montant total de 2,6 millions d'euros;
- dans le nord: réaménagement des rives du Bassin Béco par le Port de Bruxelles et l'IBGE en 1999 et en 2003 pour un montant de 5,5 millions d'euros.

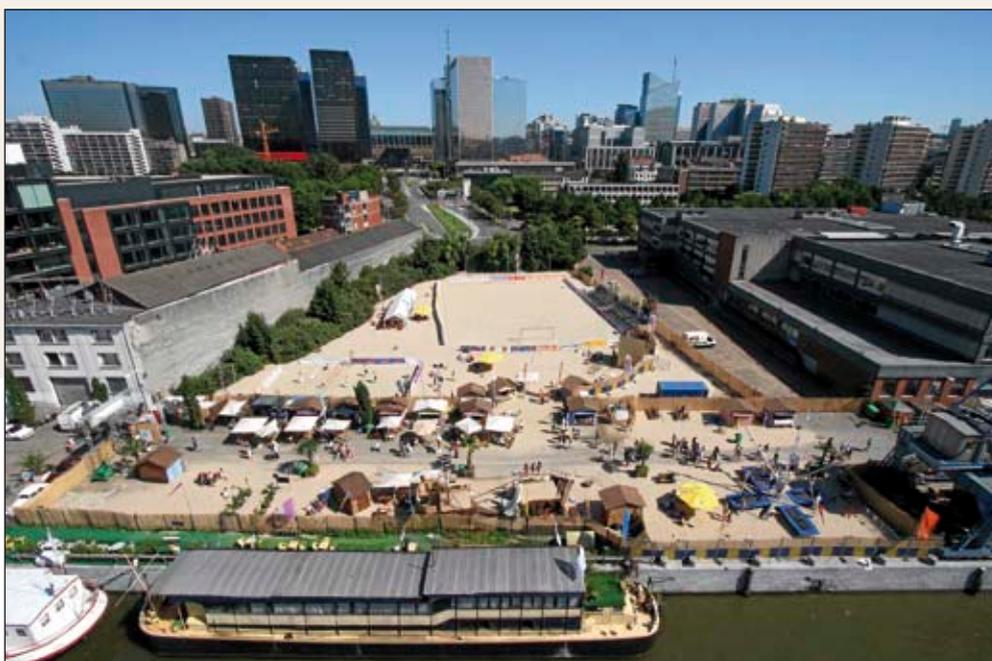
Ces aménagements ont permis une réappropriation des lieux et l'organisation de manifestations, comme Bruxelles les Bains.

Le Port de Bruxelles souhaite poursuivre ses efforts. Dans son "Masterplan 2015", il décline une série d'orientations stratégiques. Parmi celles-ci, la mise en place d'un mobilier urbain unifié du nord au sud et la mise en valeur des infrastructures portuaires, avec des opérations ponctuelles tels que le traitement des écluses, les activités touristiques et de loisirs le long de la voie d'eau, le plan lumière/paysage, etc.

La partie centrale comprise entre la Place Saintette et la Porte de Ninove fait l'objet d'un projet de réaménagement en profondeur visant à améliorer la mobilité, la vitesse commerciale des transports publics, l'esthétique des lieux et les liaisons des deux rives, via la création de nouvelles passerelles. Ce projet viendra compléter l'effort entrepris.



*Bassin Béco, Ville de Bruxelles, Port de Bruxelles, Bruxelles-Environnement-IBGE, 2002.
Architecte-paysagiste: Wolfgang Vahsen.*



Bruxelles les Bains, Ville de Bruxelles.

Les équipements de proximité

Alors que les quartiers du "croissant pauvre" sont densément peuplés, par une population souvent fragilisée, on constate que les équipements de proximité et de services sont moins présents que dans les quartiers plus aisés.

Les communes, avec l'aide de la Région, se sont efforcées de combler progressivement ce retard via les programmes des Contrats de quartier et surtout des Quartiers d'Initiatives, dans lesquels l'accent était mis sur l'espace public et la réalisation d'équipements de proximité. Les programmes européens sont venus compléter ces interventions.

Le PRD confirme la nécessité d'intensifier l'offre en cette matière et d'intégrer systématiquement la production d'équipements dans les politiques de revitalisation urbaine, avec *une attention particulière pour les équipements de la petite enfance*.

Les équipements de proximité produits pendant la période 1995-2005 sont concentrés dans les quartiers situés au centre et à l'ouest de l'EDRLR, précisément là où les besoins étaient les plus criants: ouest du Pentagone, Molenbeek historique et Cureghem.

La carte 24 regroupe huit types d'équipements: les équipements sociaux et communautaires, les centres de jeunes, les espaces culturels et artistiques, les équipements sportifs, les lieux d'accueil de la petite enfance, les centres de formation professionnelle, les maisons de l'emploi et les espaces numériques.

Une grande partie des 66 équipements sont de types multifonctionnels: plusieurs activités sont menées dans un même bâtiment.



Hall des sports Van Volxem, Avenue Van Volxem, Forest, Objectif 2, 2006. Architectes: Jean-Philippe Caufriz, Bureau d'architectes Nicolas Gouygou.



Centre sportif et culturel Pôle Nord, Chaussée d'Anvers, Ville de Bruxelles, Contrat de quartier Nord et Objectif 2, 2005. Architecte: Bureau d'engineering et d'architecture industrielle.

Les équipements sociaux et communautaires (du type Maison de quartier ou locaux associatifs) constituent le type de production le plus important: 23 lieux ont été créés. Dans certaines communes on compte de 1 à 3 nouveaux équipements en 2005 et même 5 réalisations à Anderlecht et à la Ville de Bruxelles.

Fin 2005, une vingtaine d'équipements était en chantier ou à l'étude: 8 ont déjà été ouverts au public dont 3 maisons de quartier en 2006 et 2007.

Les salles de sport, au nombre de 9 au total, sont surtout localisées dans la partie ouest de l'EDRLR dans les communes d'Anderlecht, de Koekelberg, de Molenbeek, de Saint-Gilles et de Schaerbeek. La réalisation de 4 nouvelles salles est engagée depuis 2006.

Les équipements destinés à la culture et à la jeunesse sont peu nombreux: 4 équipements culturels situés dans le nord du périmètre et 2 centres de jeunes. Depuis 2006, 2 nouveaux équipements culturels ont été inaugurés (3 autres sont en projet) ainsi qu'un centre de jeunes.

Seuls 6 équipements d'accueil de la petite enfance (crèche, halte garderie) ont été créés: 2 à Bruxelles et à Anderlecht, un à Schaerbeek et Saint-Gilles. La plupart de ces lieux d'accueil de la petite enfance sont localisés dans les Maisons de quartier.

Depuis 2006, 2 nouvelles crèches ont été ouvertes et 8 autres sont en cours de réalisation ou en projet.

Les centres de formation professionnelle (principalement les lieux où sont dispensés des formations à destination de publics en processus d'insertion socioprofessionnelle): 11 équipements ont été ouverts pour la période étudiée. La commune de Saint-Gilles accueille à elle seule 4 équipements de ce type. Les autres équipements sont situés à Molenbeek, à Anderlecht et à la Ville de Bruxelles. Ces centres sont généralement installés dans d'anciens bâtiments réhabilités.

Le Plan crèches

Différentes études menées par la Région ont fait le constat d'un manque important de places dans les crèches et d'une disparité dans le taux de couverture des communes. Les localités de la 1^{ère} couronne sont les plus concernées.

Dans l'accord de Gouvernement "Un avenir ou une ambition pour Bruxelles", la Région s'engage à augmenter l'offre d'accueil, afin de réduire l'écart de taux de couverture entre les communes. Pour mener à bien ce projet, la Région a demandé à l'ensemble des instances concernées de collaborer, et notamment avec les différentes Communautés, afin de pouvoir lever les obstacles administratifs et/ou réglementaires.

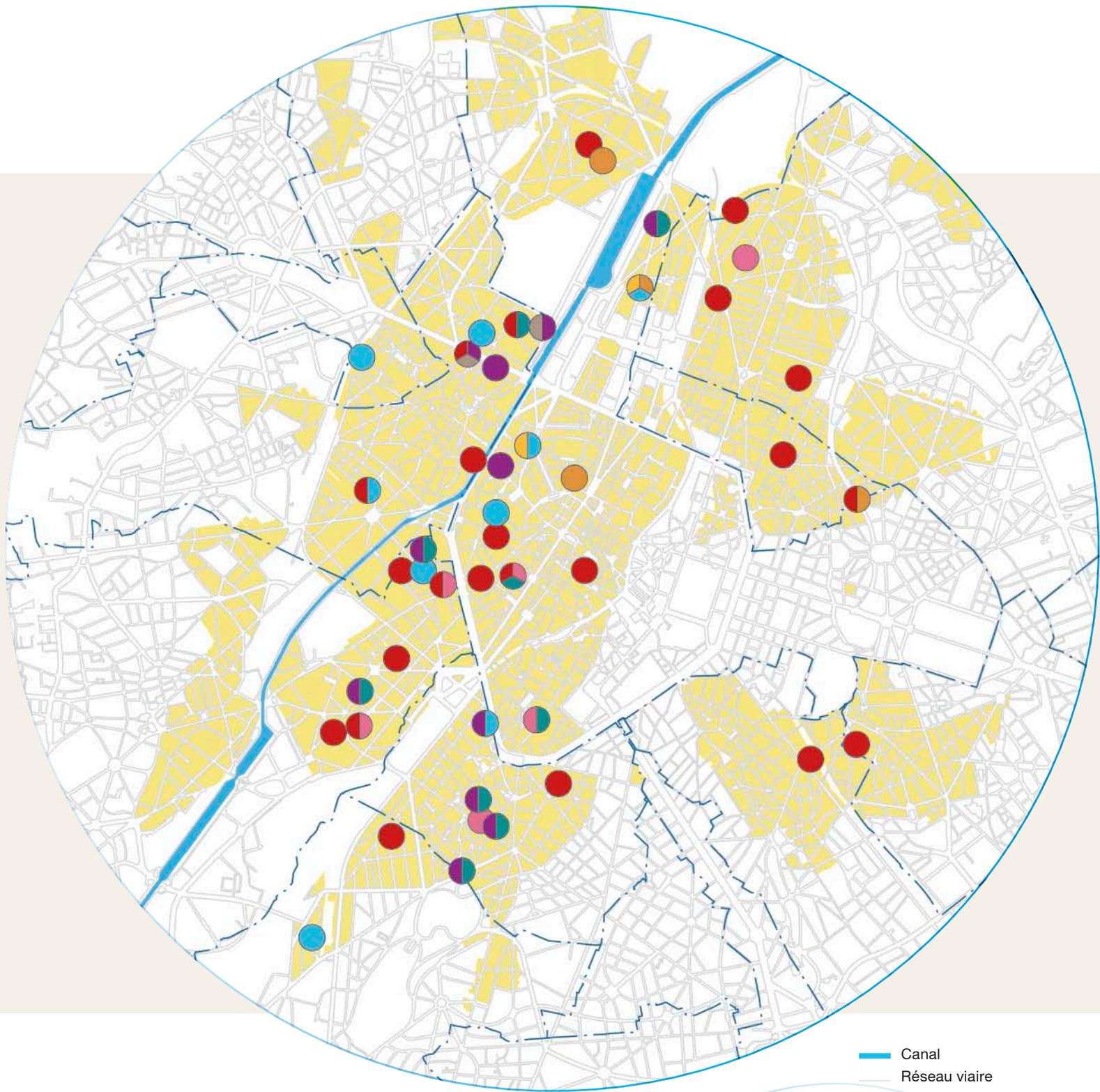
La problématique de la petite enfance devient un objectif prioritaire et fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre:

- des programmes de Contrats de quartier: créer au minimum une infrastructure "petite enfance" par programme (Volet 5);
- de la programmation Feder "Objectif 2013": créer 150 nouvelles places d'accueil dans la ZIP;
- de la SDRB: créer des crèches dans certains zonings industriels et dans certains logements produits;
- d'Actiris: mise à disposition de postes d'agents contractuels subventionnés.

Pour relancer la dynamique et atteindre les objectifs fixés en 2004, le Gouvernement lance en mars 2007, un "Plan crèches" et décide de soutenir financièrement (3 millions d'euros par an) les communes dans la rénovation ou la construction de crèches afin de répondre aux objectifs. Une "Task Force" est mise en place sous la coordination du Srdu, en y associant l'Office de la Naissance et de l'Enfance (ONE), Kind en Gezin, la VGC, Actiris, l'Administration des Pouvoirs Locaux, la Direction de la Rénovation urbaine, la Cellule de coordination et de gestion Feder, ainsi que le Centre d'expertise et de ressources pour l'enfant pour encadrer les promoteurs dans les aspects administratifs.



Maison d'accueil de la petite enfance Elmer West, Rue Fernand Brunfaut, Molenbeek, Contrat de quartier Fonderie-Pierron et Objectif 2, 2007.
Architectes: Eric Willemart, Hubert Burtonboy.



- Canal
- Réseau viaire
- Limites communales
- EDRLR

Carte 24_ Les équipements de proximité	
	Maison de quartier ou espace communautaire
	Maison de l'emploi
	Centre de formation professionnelle
	Centre de jeunes
	Accueil de la petite enfance
	Infrastructure sportive d'intérieur
	Espace culturel ou artistique
	Espace numérique

Source: AATL-Rénovation urbaine | SDRB | Beliris

Une Maison de l'emploi a été créée à Molenbeek. Deux autres sont ouvertes depuis 2006 (Schaerbeek et Saint-Gilles).

Pour lutter contre la fracture numérique, la Région a soutenu la création de 9 espaces numériques accessibles au public dont 6 sont installés dans des centres d'entreprises.

Le graphique 18 montre une augmentation du nombre d'équipements créés depuis 1995. A partir de 2000, la moyenne annuelle tourne autour de 10 équipements. Cette croissance est due à l'action des différents programmes: Contrats de quartier, Quartiers d'Initiatives et programmes européens.

Le programme Urban II (2000-2006) n'est pas repris, les projets n'étant pas encore réceptionnés en 2005. Une vingtaine d'équipements ont toutefois été finalisés en 2006 et 2007.

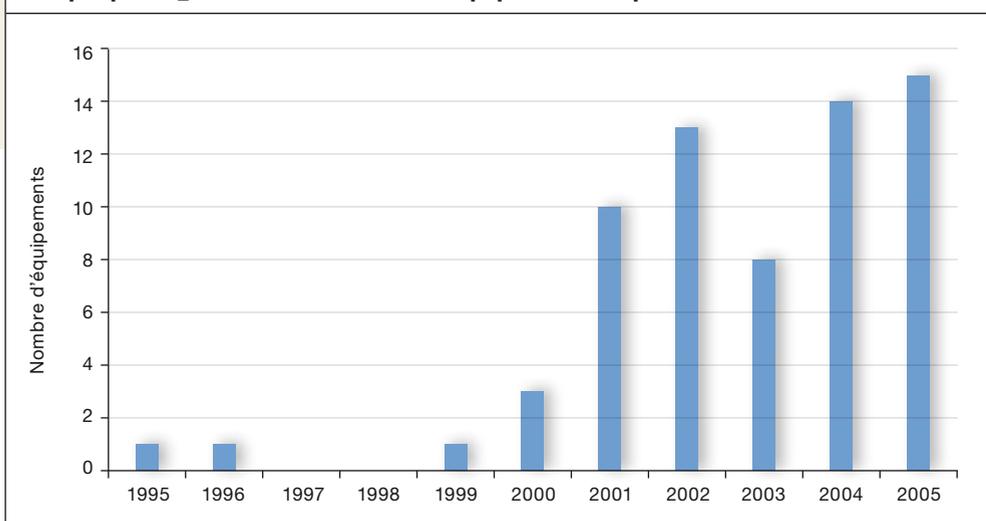
L'intervention financière de la Région s'élève à 14,6 millions d'euros pour l'ensemble des équipements de proximité et ce pour un investissement total de 32,7 millions d'euros.

Trop souvent, les pouvoirs locaux ont été confrontés à la pérennisation de ces équipements, ne permettant parfois pas de poursuivre leurs activités à la fin de la période de financement régional. Dès lors, le Gouvernement bruxellois a décidé de ne financer de nouvelles infrastructures qu'au moment où les communes ont rentré un plan de gestion, permettant de lancer des partenariats avec les instances qui assureront leur pérennisation.

Ateliers du Web, Rue du Fort, Saint-Gilles, Urban II, 2006. Designer: Olivier Baudoux.



Graphique 18_ Evolution du nombre d'équipements de proximité créés de 1995 à 2005



Le Contrat pour l'Economie et l'Emploi (C2E)

En finançant la réalisation de locaux destinés à accueillir des centres de formation professionnelle et des maisons de l'emploi, les programmes de revitalisation urbaine s'inscrivent dans la logique de la réduction du chômage et du redéploiement économique des quartiers, anticipant même le Contrat pour l'Economie et l'Emploi (C2E). Cette logique est devenue une priorité dans l'élaboration des Contrats de quartier et dans la programmation du FEDER 2007-2013 dont le groupe d'opérations "Renforcement des infrastructures de proximité en lien avec l'emploi et la formation" a pour objectif de soutenir l'équipement de 6 outils de formation en lien avec les secteurs prioritaires du C2E.

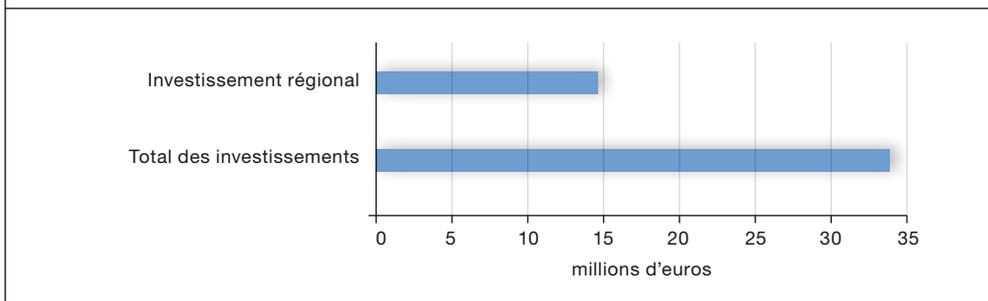
Signé le 3 mars 2005 par le Gouvernement et les partenaires sociaux, le C2E vise à articuler un ensemble d'actions concertées et axées prioritairement sur la réduction du taux de chômage et sur le redéploiement économique de la Région.

Il vise la création d'emplois et l'accès accru des Bruxellois à l'emploi, en remettant l'entreprise au cœur des préoccupations de la Ville. Parmi les chantiers d'actions prioritaires, on peut citer:

Le chantier 3 "Développement du service local aux demandeurs d'emploi" vise, entre autres, à créer des "Maisons pour l'emploi" dans chaque commune. Il s'agit d'un espace ou d'un lieu unique permettant d'orienter le demandeur d'emploi dans les démarches à accomplir et de le diriger vers les services mis à sa disposition. Cette politique se développe parallèlement avec la mise en œuvre du contrat de gestion d'Actiris, qui prévoit d'amplifier progressivement le nombre et le rôle de ses antennes locales afin de couvrir l'ensemble des communes bruxelloises. Actiris offrira à terme l'ensemble des services d'inscription et d'accompagnement des demandeurs d'emploi dans leurs communes. L'objectif est de concentrer dans un même lieu l'ensemble des services aux demandeurs d'emplois offerts par Actiris, par les services communaux et des CPAS ainsi que par les organismes et associations locales de formation et d'insertion socioprofessionnelle.

Le chantier 8 "Développement des Centres de référence professionnelle" prévoit la réalisation de 5 structures de ce type (dont les thèmes sont: la construction, les nouvelles technologies, l'agro-alimentaire,...). Ils visent à répondre à l'inadéquation entre l'offre et de la demande d'emplois. Ils réunissent dans un même espace un ensemble d'équipements de formation professionnelle de pointe destiné à la formation des jeunes de l'enseignement technique et professionnel, à la formation en alternance, à l'insertion socio-professionnelle des demandeurs d'emploi et à la formation continuée des travailleurs. Ils sont également chargés de former les enseignants et les instructeurs en formation professionnelle. Les Centres sont financés en partenariat public/privé et en y associant l'enseignement professionnel.

Graphique 19_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière d'équipements de proximité



Les infrastructures économiques

La Région a profité des différents programmes européens (Urban I, Urban II et Objectif 2) pour lancer des projets de création d'infrastructures économiques. Dans le cadre du programme Objectif 2, la Région s'engageait à *mettre à disposition des infrastructures susceptibles d'accueillir des entreprises et des prestations de services et de conseils aux entreprises susceptibles de s'installer dans la zone* et à créer:

- des Centres d'entreprises, en rénovant d'anciens sites désaffectés afin d'y installer des espaces de bureaux et des ateliers susceptibles d'y accueillir des entreprises en démarrage à des conditions favorables, comprenant la guidance et le support administratif;

- des Guichets d'économie locale (GEL), c'est-à-dire des bureaux de conseils et de consultation pour porteurs de créations d'entreprises.

Les Centres d'entreprises, au nombre de 8 (dont 6 étaient en fonctionnement fin 2005), sont répartis de manière assez équilibrée dans l'EDRLR, du moins dans sa partie ouest (les communes situées à l'est du Pentagone n'étant pas comprises dans les périmètres des Fonds structurels).

La Région a fait réaliser en 2006, une évaluation des Centres d'entreprises et des GEL afin de dresser un bilan de ces outils de développement économique des quartiers. Si ce bilan est positif en termes d'accueil de nouvelles entreprises et de création d'emplois, l'évaluation établit

cependant des recommandations en vue d'assurer leur pérennité et de les rendre plus performants. Les recommandations ont été traduites dans un avant-projet d'ordonnance. Elle détermine les conditions d'agrément et les modalités du subventionnement par le Gouvernement et les obligations des Centres d'entreprises et des GEL. Il organise aussi leur mise en réseau aux fins de mieux coordonner leurs actions.

L'installation de Centres d'entreprises a permis de créer de nombreux emplois directs (entrepreneurs, employés) et indirects (restauration, fournisseurs, etc).

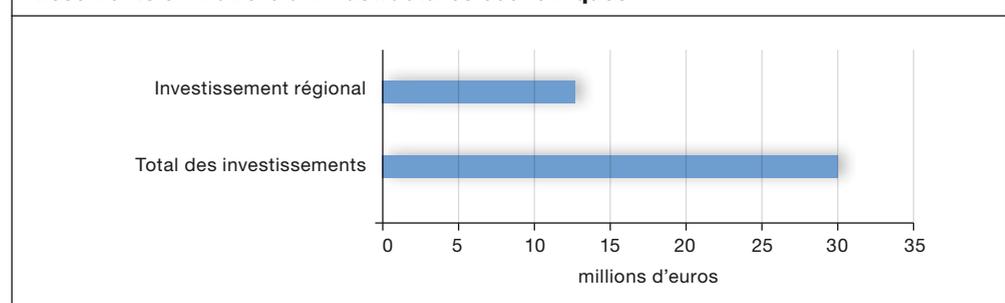
Par ailleurs, un certain nombre de GEL ont été installés dans des Centres d'entreprises. Leur création étant plus liée à des frais d'équipement et de fonctionnement, ils ne sont pas repris sur la carte. Les GEL, situés à Anderlecht, à Molenbeek, à Saint-Gilles, à Schaerbeek et à la Ville de Bruxelles ont permis de capter des entrepreneurs potentiels qui sont installés dans les quartiers concernés.

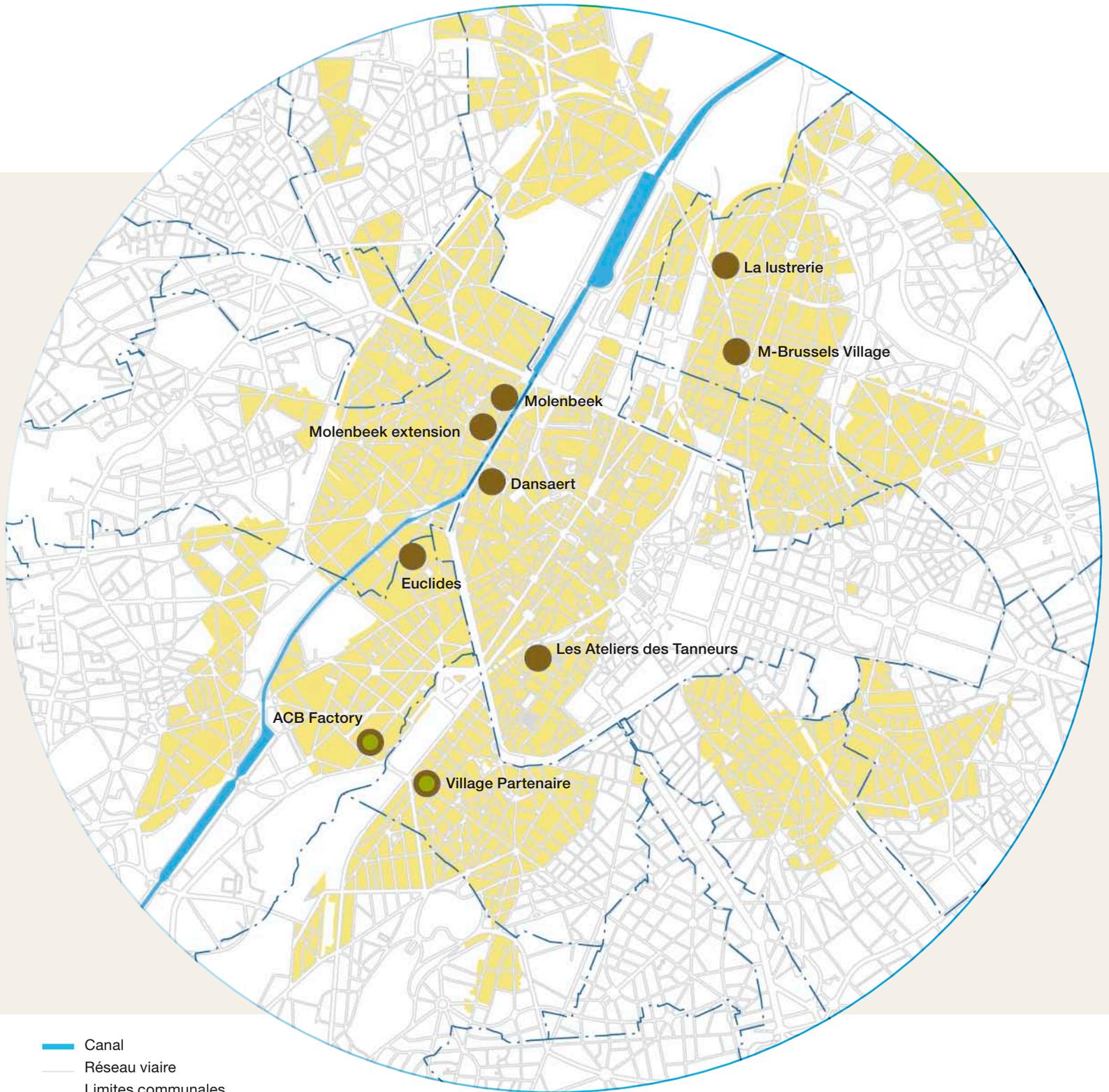
La Région a investi 12,7 millions pour la création de ces infrastructures économiques et ce sur un investissement total de 30 millions d'euros.



Centre d'entreprises M-Brussels Village,
Rue des Palais, Schaerbeek, Objectif 2, 2003.
Architecte: Société ASSAR.

Graphique 20_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière d'infrastructures économiques





- Canal
- Réseau viaire
- Limites communales
- EDRLR

Carte 25_ Les infrastructures économiques

- Centre d'entreprises public ouvert
- Centre d'entreprises non opérationnel en 2005

Source: AATL-Rénovation urbaine | SDRB | Beliris

Centre d'entreprises	Nbre d'entreprises installées au 31.12.2005	Nbre d'emplois au 31.12.2005
Euclides (Anderlecht)	28	89
Dansaert (Bruxelles)	38	239
M-Brussels (Schaerbeek)	68	161
La lustrerie (Schaerbeek)	6	21
Les Ateliers des Tanneurs (Bruxelles)	9	22
Centre d'entreprises de Molenbeek	29	84
ACB Factory (Anderlecht)	-	-
Village Partenaire (Saint-Gilles)	-	-

La restauration du patrimoine classé

La protection du patrimoine (Monuments et Sites) participe largement à l'amélioration du cadre de vie, à l'image positive de la ville et à son attractivité.

Depuis 1989, la Région a progressivement comblé son retard en la matière⁴⁵. Elle a mis en place une législation régionale, lancé des campagnes de protection thématiques et chronologiques. Les moyens budgétaires ont été augmentés pour faire face aux demandes de subventions pour la restauration des bâtiments classés.

Le patrimoine bruxellois est riche et varié: on y retrouve aussi bien des monuments culturels, culturels et administratifs, que des immeubles de logements (surtout privés), mais aussi des espaces verts de qualité et des œuvres d'art.

Ne sont répertoriées dans cet ouvrage que les opérations ayant fait l'objet d'une intervention régionale durant la période 2002-2005⁴⁶: 35 restaurations subventionnées sont recensées. Elles concernent davantage le domaine privé (24 réalisations) que le domaine public (11 réalisations).

Les subsides alloués à la restauration du patrimoine atteignent 16,4 millions d'euros pour les 3 années: 10,5 millions d'euros pour le patrimoine public et 5,9 millions d'euros pour le patrimoine privé. Le rapport inverse entre les montants alloués et le nombre d'opérations s'explique par le fait que le patrimoine public est principalement constitué par des bâtiments importants (églises

ou maisons communales,...), nécessitant davantage de moyens pour la restauration, alors que le patrimoine privé est constitué par des immeubles de logement.

Les biens restaurés sont majoritairement situés dans le centre de Bruxelles, cette partie de la ville concentrant en effet la majeure partie du patrimoine.

Dans l'ensemble, les subsides octroyés par la Région couvrent plus de la moitié du montant estimé des investissements.

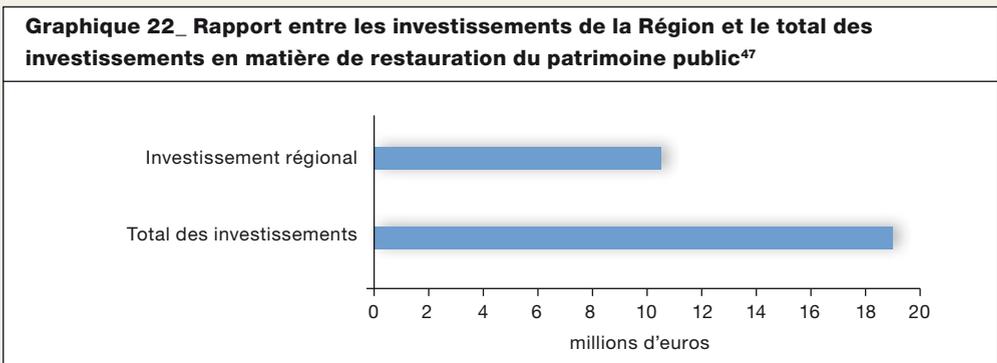
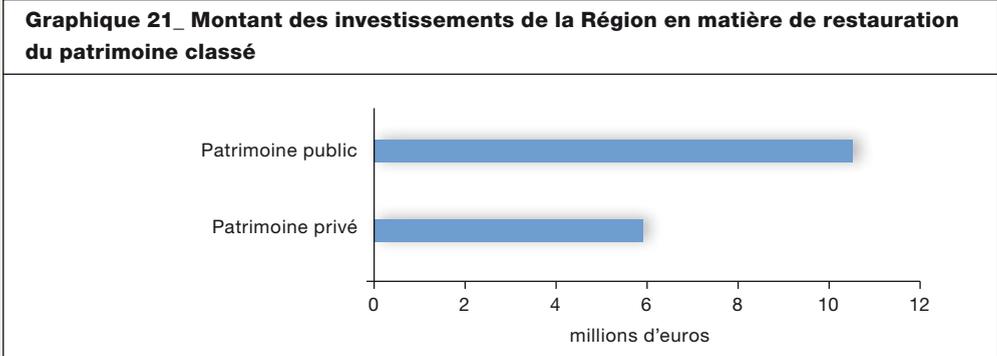
Les travaux sur des immeubles classés nécessitent souvent de faire appel à des entreprises spécialisées et à des artistes restaurateurs, tant pour l'enveloppe extérieure que pour les parties intérieures.



45 La compétence Monuments et Sites relevait des Communautés française et flamande entre 1980 et 1988.

46 La date retenue est celle qui correspond à la dernière phase des travaux.

Rénovation du patrimoine public, Maison Autrique,
Chaussée de Haecht, Schaerbeek,
AATL-Monuments et Sites,
Commune de Schaerbeek, 2005.
Architecte: Francis Metzger, Ma2.



En outre, les travaux s'étalent sur des périodes souvent fort longues (travaux phasés sur cinq ans et plus). Ces éléments expliquent l'importance des montants alloués à ces restaurations.

Beliris intervient également pour la restauration de certains bâtiments et monuments (Atomium, Théâtre Royal Flamand, Eglise de Laeken,...). Comme les travaux étaient toujours en cours en 2006, ces interventions ne sont pas répertoriées.

⁴⁷ Le total des investissements comprend les subsides régionaux et les investissements des communes (hormis pour les opérations issues des Quartiers d'initiatives) et CPAS, ainsi que de Beliris.



Maison des cultures et de la cohésion sociale, Rue Mommaerts, Molenbeek, AATL-Monuments et Sites, Beliris, en cours de finalisation. Architecte: Marie-Noëlle Stassart.

L'amélioration de la mobilité

En matière de mobilité, le PRD indiquait vouloir mettre en œuvre *une politique qui porte tant sur le déplacement que sur le stationnement et qui s'inscrit dans l'optique de l'amélioration de l'espace public, du cadre de vie et de la protection des quartiers d'habitation, notamment par une politique de travaux publics de qualité et un transfert modal de la voiture vers les autres modes de déplacement.*

L'accord de Gouvernement en 2004 confirme ces orientations et prévoit *de poursuivre la logique du Plan IRIS qui vise un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacement et la limitation des nuisances générées par le trafic.*

La Région porte ses efforts sur:

- l'amélioration de l'offre en transports publics: extension des lignes de métro, rénovation des stations existantes, augmentation de la vitesse commerciale des véhicules par la mise en site propre des trams et bus, par des aménagements de carrefours, commande à distance des feux, etc. (programme VICOM), densification du réseau, développement d'un réseau de nuit, renouvellement des voies de tram, renouvellement du parc des véhicules (bus, tram et métro);

- la promotion des modes de déplacement doux, comme le développement progressif d'itinéraires cyclables régionaux (ICR) et communaux (mise en place des SUL).

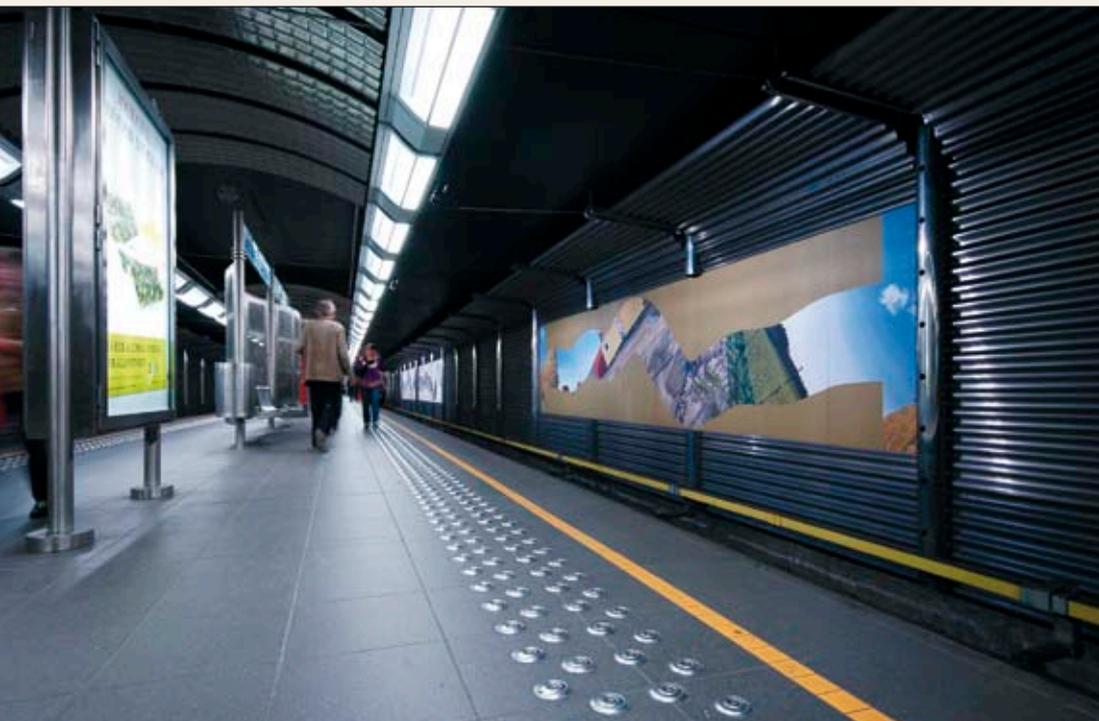
Seules les interventions sur le réseau métro et pré-métro sont répertoriées dans cet ouvrage, les autres n'ayant pu être cartographiées⁴⁸. Elles sont de 2 types:

- › La rénovation de 8 stations de Métro et pré-métro financée par l'AED-DITP en collaboration avec la STIB et Beliris.

Il s'agit de: De Brouckère, Simonis, Lemonnier, Porte de Namur, Botanique, Anneessens, Bourse et Rogier.

Les travaux ont porté généralement sur des rénovations profondes: étanchéité, réfection des peintures, amélioration des accès intérieurs et extérieurs, aménagement d'accès pour les personnes à mobilité réduite via l'installation d'ascenseurs, réaménagement des quais et des mezzanines, installation de nouveaux éclairages, etc.

L'intervention régionale s'est élevée à 7,4 millions d'euros.



Station de métro La Roue, Anderlecht, AED-DITP, Beliris, 2002. Architecte: Michel Cooremans-Suy.

⁴⁸ Les données fournies sur la mobilité proviennent de quatre administrations différentes. Ces données étant éparpillées, il s'est avéré difficile de les recomposer de manière suffisamment synthétique. Une difficulté du même ordre est apparue pour les pistes cyclables.

› Les extensions des lignes de Métro.

L'extension de la ligne 1B vers Erasme: 5 stations ont été mises en service en 1999. De ces cinq stations, seule la Roue est comprise dans l'EDRLR. Sa réalisation a été financée à concurrence de 10,6 millions d'euros pour la Région et de 0,82 million d'euros pour Beliris.

L'extension de la ligne 2, dans l'optique du bouclage de la Petite Ceinture, à l'horizon fin 2007, par la construction de la station Delacroix, inaugurée en 2005 (16 millions d'euros à charge de la Région et 14 millions d'euros à charge de Beliris).

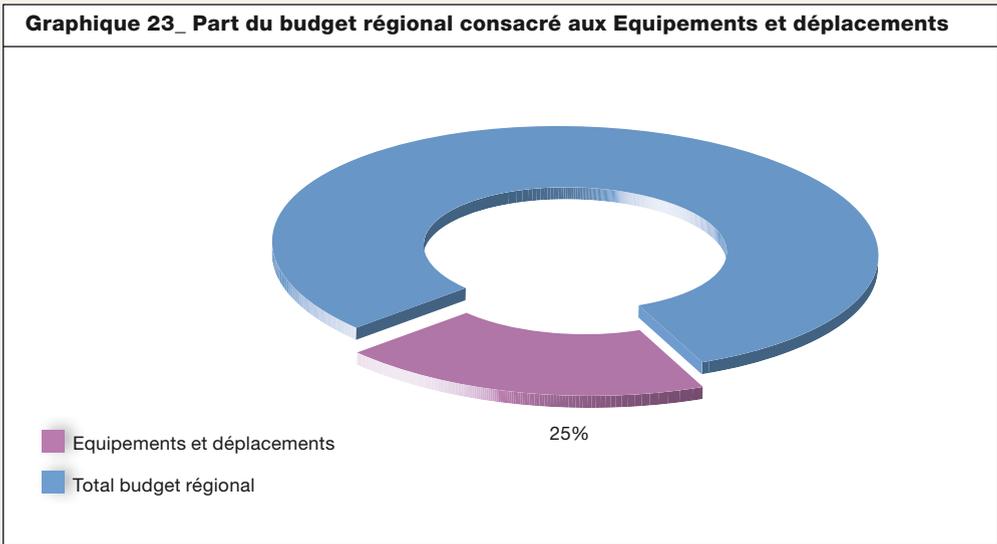
Tant la rénovation des stations que la réalisation des nouvelles stations, s'accompagnent généralement d'installations d'éléments décoratifs réalisés par des artistes locaux (politique lancée dans les années 70).

La conception, l'installation et l'entretien d'œuvres d'art dans les stations De Brouckère, Delacroix, la Roue et Botanique s'élève à 720.000 euros à charge de la Région.

La volonté de développer un réseau de transports en commun performant implique des investissements et des coûts d'entretien très importants. Aussi, depuis la création de la Région, le budget Equipements et Transports constitue la part la plus importante du budget régional.

Depuis 2007, cette politique est encore renforcée: poursuite du programme VICOM, mise en œuvre d'un réseau de bus de nuit (Noctis) et achat de matériel roulant: trams, bus et rames de métro de type "Boa".

Graphique 23_ Part du budget régional consacré aux Equipements et déplacements



Le financement des opérations par programmes

Le graphique 24 reprend les investissements les plus importants, qui couvrent la période 1995 à 2005.

Sur l'ensemble des réalisations, les programmes des Contrats de quartier et les Quartiers d'Initiatives, représentent les montants les plus élevés, avec un peu plus de 60 millions d'euros. Suivent les programmes consacrés exclusivement à la production de logements: SDRB, Immeubles isolés et Aide locative qui s'élèvent chacun à +/- 40 millions d'euros.

Dans la période, les montants liquidés pour les programmes Objectif 2 (8,8 millions d'euros) et Urban (1,1 million d'euros) sont peu élevés. La réalisation concrète des projets ayant débuté tardivement, la réception des travaux n'était pas clôturée au 31 décembre 2005.

Les réalisations de la SLRB comptabilisent, quant à elle, un montant assez élevé: plus de 100 millions d'euros, principalement du à l'importante charge financière des opérations de rénovation.

Le Fédéral, à travers Beliris, a investi quant à lui 121,7 millions d'euros. La participation de Beliris, dans les Contrats de quartier et Urban II, est par contre assez faible, en fonction du retard pris dans les chantiers.

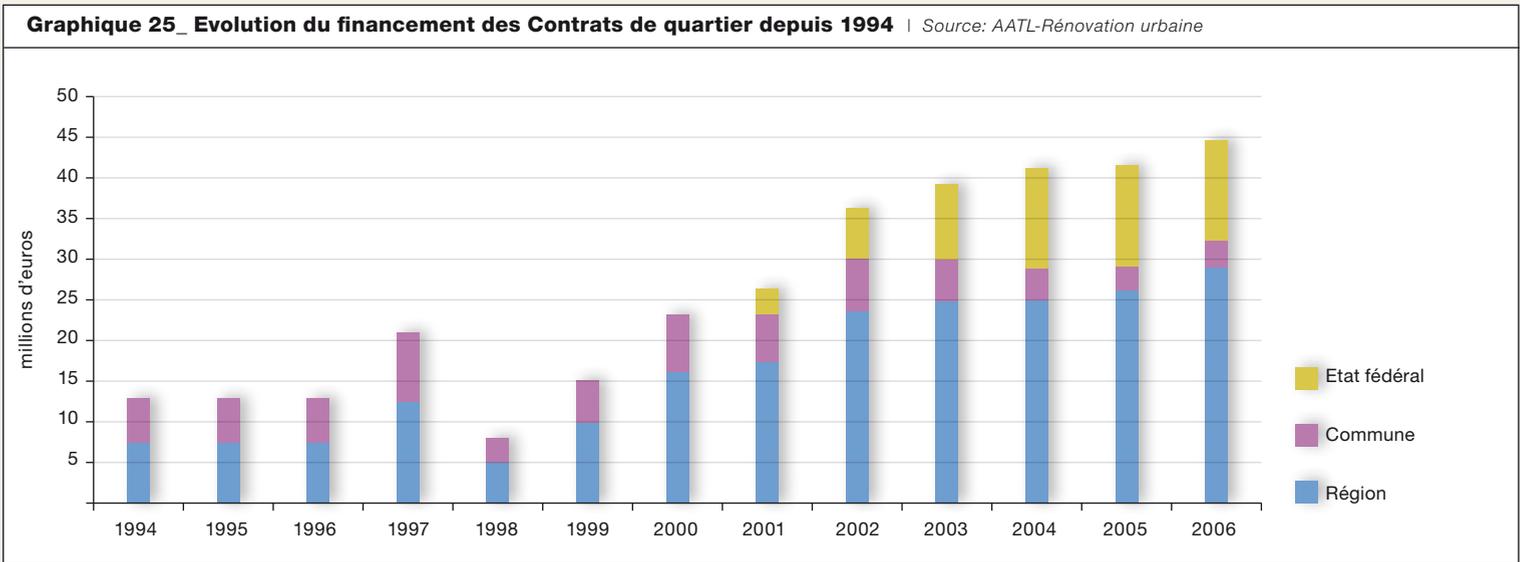
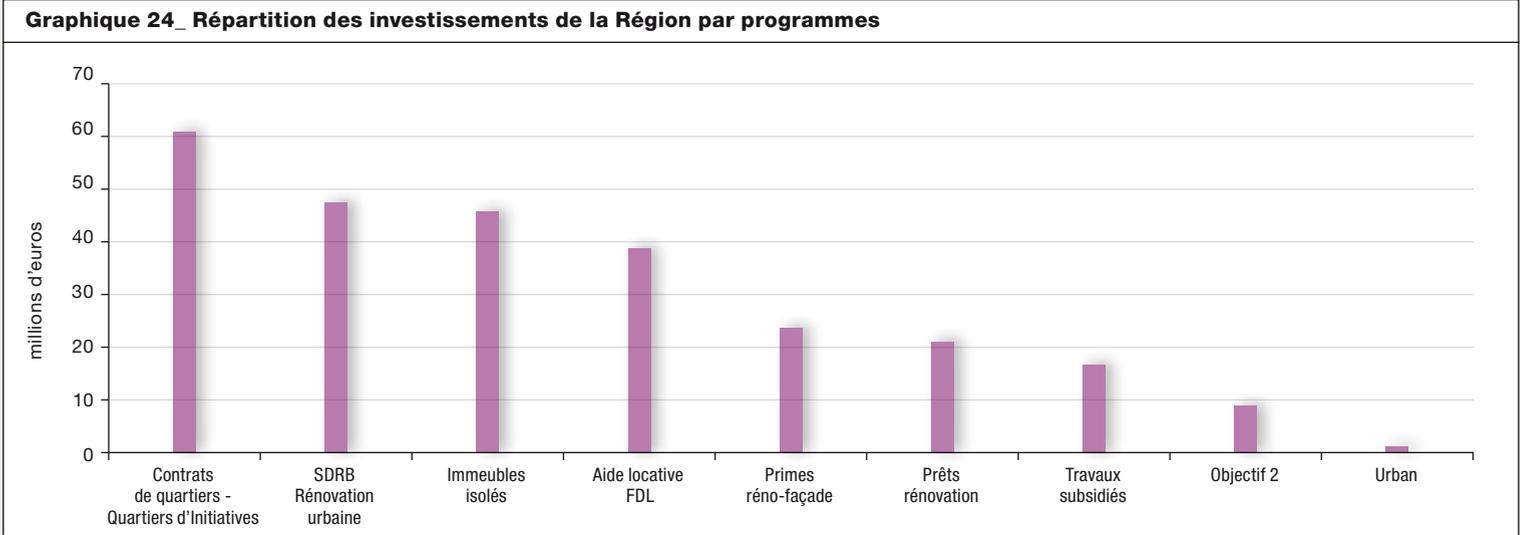
L'augmentation significative des moyens financiers réservés aux programmes régionaux de revitalisation urbaine s'explique d'une part par la diversification des sources de financement: Région, Etat fédéral, Europe et communes et par l'augmentation des moyens au sein des programmes. Par ailleurs, depuis 2000, des Contrats de quartier sont lancés chaque année, permettant d'accroître l'investissement global.

Ainsi, le budget 2007 prévoit un montant de 36 millions d'euros (augmentation de 60% sur 3 ans) à engager sur 2 nouvelles zones: Saint-Gilles (Fontainas) et Molenbeek (Rive ouest) et 2 "repassages": Anderlecht (Lemmens) et Ville de Bruxelles (Maison Rouge).

Les taux de consommation des subsides octroyés aux communes avoisinent les 90% du financement. Ce taux élevé témoigne de l'opérationnalité du mécanisme en termes de réalisations.

Le dispositif des Contrats de quartier rencontre néanmoins quelques difficultés. Le rapport d'évaluation des Contrats de quartier met déjà en avant la lenteur et la complexité des procédures administratives pour l'acquisition des biens, qui est un frein important à la réalisation des travaux: *Les communes sont tenues de suivre des procédures administratives longues et il n'est pas rare que des opérations ne puissent pas se concrétiser du fait que le bien ait été vendu aux privés avant la fin de la procédure.*





Conclusions et perspectives

3



A quelques mois du vingtième anniversaire de la Région de Bruxelles-Capitale, dresser un bilan des politiques territorialisées semblait nécessaire pour vérifier l'opportunité des orientations prises dans le cadre des stratégies régionales. Le présent ouvrage, sans être exhaustif, a le mérite de mettre en avant les réalisations publiques au sein de l'EDRLR, sur une période déterminée mais suffisante pour tirer des premières conclusions. Mais cet ouvrage se veut également "critique", dans le sens où il ne faut pas nier les adaptations que ces politiques doivent connaître ou connaissent déjà grâce aux orientations gouvernementales actuelles. Bruxelles change indéniablement, et ce grâce aux politiques qui y sont mises en oeuvre. Mais Bruxelles doit néanmoins évoluer socio-économiquement si son développement se veut accompli, particulièrement dans les zones les plus fragilisées.

La réussite: des investissements importants en matière de revitalisation urbaine

La création de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989 et la prise en main de son destin par les Bruxellois eux-mêmes, la définition d'une vision cohérente pour le développement de la ville via le Plan Régional de Développement (PRD) et le lancement de différents dispositifs intégrés ont permis à Bruxelles de se repositionner dans son aménagement.

Dans plusieurs pays européens, des politiques centrées sur des zones très fragilisées ont été mises en place pour rattraper le retard de ces territoires⁴⁹. Bruxelles ne fait pas exception, puisqu'elle connaît un développement territorial contrasté entre d'une part, une seconde couronne aisée (à l'exception de quelques poches plus précarisées) et d'autre part, un centre et une 1^{ère} couronne où les difficultés sociales se concentrent dans un espace urbain très dense.

Dès les années 1970, on parle donc de territorialisation des politiques.

Les pouvoirs politiques bruxellois ont cependant très vite compris qu'une vision cohérente du développement des quartiers anciens était primordiale pour le développement de la totalité de l'espace urbain. Accepter une ville duale ne permettrait pas à Bruxelles de se positionner comme Capitale, ni a fortiori comme Capitale de l'Europe.

Dès lors, après qu'une analyse territoriale soit menée, il s'agissait d'investir dans les zones en recul pour permettre le rattrapage géographique entre les deux "parties" de Bruxelles. Des politiques de la ville ont donc été définies.

Par ce biais, le cadre de vie "physique" (requalification de l'espace public, rénovation et construction de logements,...) des quartiers inscrits dans l'EDRLR s'est, en règle générale, fortement modifié ces dernières années. Bien évidemment, certaines zones restent à revitaliser, soit parce que l'action publique a été jusqu'ici trop limitée et n'a pas permis leur changement radical soit parce que les investissements n'ont pas encore été réalisés (rappelons que la moitié des Contrats de quartier ne sont pas encore terminés).

⁴⁹ A titre d'exemple, le lecteur pourra se référer au Cahier du Srdu n°3 qui traite de l'observation urbaine en France.



Les Contrats de quartier, définis comme les programmes de revitalisation stricto sensu, sont les exemples les plus appropriés d'investissement durable dans les quartiers. Depuis 2005, le Gouvernement a clairement voulu répondre au manque d'actions dans certaines zones. D'abord, en augmentant fortement les moyens budgétaires affectés à la réhabilitation urbaine. Ensuite, chaque année, le Gouvernement bruxellois décide de lancer des programmes de revitalisation non seulement sur des zones non encore couvertes, mais également sur des zones qui ont déjà fait l'objet d'une programmation, mais qui présentent indéniablement des fragilités structurelles ou encore qui ont subi des effets "gentrifiants" qu'il s'agit de corriger dans un objectif général de mixité sociale.

Toutefois, le bilan présenté dans cet ouvrage reste positif, et le sera d'autant plus lorsque l'ensemble des projets lancés ces dernières années auront été achevés. Il s'agit néanmoins d'être vigilant sur l'entretien de ces réalisations. Car réhabiliter un espace public demande aux pouvoirs gestionnaires de pourvoir au maintien de sa qualité, au risque de retomber dans les travers de la déstructuration urbaine.

Le bilan présenté ici a en effet des retombées sur la qualité de vie générale des habitants de ces quartiers. Souvent, lorsque la revitalisation est réussie, certains phénomènes négatifs sont effacés. Parmi ceux-ci, citons le sentiment d'insécurité, le repli sur soi et la peur de l'autre, la non appropriation de son quartier, la malpropreté,...

On assiste alors à une réappropriation du quartier par les anciens et les nouveaux habitants, qui par conséquent n'acceptent pas une nouvelle détérioration de leur environnement.

Bruxelles change... Les quartiers de l'EDRLR ont pour la plupart subi un lifting qui a permis d'améliorer leur image. Ces quartiers sont souvent mal connus, à l'exception de ceux que le visiteur peut observer dans la grande majorité du Pentagone, qui constitue la zone touristique de Bruxelles. La perception que certains en ont peut toutefois nuire au développement de la Ville-Région.



Le problème: la situation socio-économique des quartiers

Si le cadre de vie général a évolué dans l'EDRLR, on ne peut toutefois pas nier que la situation socio-économique des populations qui y vivent est souvent précaire. Ces difficultés peuvent en outre devenir structurelles.

Pourtant Bruxelles contribue pour 20% de la valeur ajoutée du pays et se retrouve systématiquement dans le top 5 des classements économiques des Villes et Régions d'Europe. Bruxelles est donc un pôle économique d'importance, lié à son statut de Ville internationale et de Capitale. Elle est aussi le premier bassin d'emplois en Belgique, puisqu'elle offre plus de 675.000 emplois, mais dont plus de la moitié sont occupés par des navetteurs habitant les deux autres Régions.

Une grande partie des populations vivant au sein de l'EDRLR sont néanmoins confrontées à deux problématiques structurelles majeures: l'accès à l'emploi et l'accès au logement.

La mise à l'emploi des Bruxellois est la difficulté

Bruxelles offre en général des emplois hautement qualifiés, du fait de son statut de ville de services. On sait que la population bruxelloise occupée a un niveau de qualification plus élevé que dans les deux autres Régions, mais compte également la part la plus importante de personnes très peu qualifiées.

Cette dernière population se concentre principalement dans les quartiers fragilisés, puisque s'y retrouve le plus grand nombre de chômeurs complets indemnisés (CCI) infra qualifiés de la Région. Au sein de l'EDRLR, il y avait 55,6% de CCI dont la durée de chômage est de plus d'un an en 2002, ce qui représente 8,1% de la population active (alors qu'au niveau de toute la Région, cette catégorie représente 5,1%)⁵⁰. Aux personnes qui se retrouvent au chômage, il s'agit par ailleurs d'ajouter les bénéficiaires du revenu d'intégration... Ajoutons encore que les quartiers de l'EDRLR concentrent surtout une population jeune, issue pour une part de l'immigration économique.

Cette situation a des conséquences sociales importantes tant pour les individus eux-mêmes (manque de revenu, difficulté à se loger décemment,...) que pour les quartiers dans lesquels ils vivent (retard de développement économique,...).

Le Gouvernement a dès lors fait du développement économique sa principale priorité.

Dès l'accord de majorité, "Un avenir et une ambition pour Bruxelles", les autorités régionales ont démontré leur volonté de dynamiser le dialogue social à Bruxelles et de responsabiliser les acteurs économiques et sociaux au développement de la Région. Cette situation a débouché sur la rédaction du Contrat pour l'Economie et l'Emploi (C2E) qui vise à articuler des actions concertées et axées sur deux priorités stratégiques:

- ▶ la réduction du taux de chômage bruxellois par la création d'emplois et l'accès accru des Bruxellois à l'emploi, en particulier à travers le renforcement des processus de formation;
- ▶ le redéploiement économique de la Région en remettant l'entreprise au coeur des préoccupations de la ville.

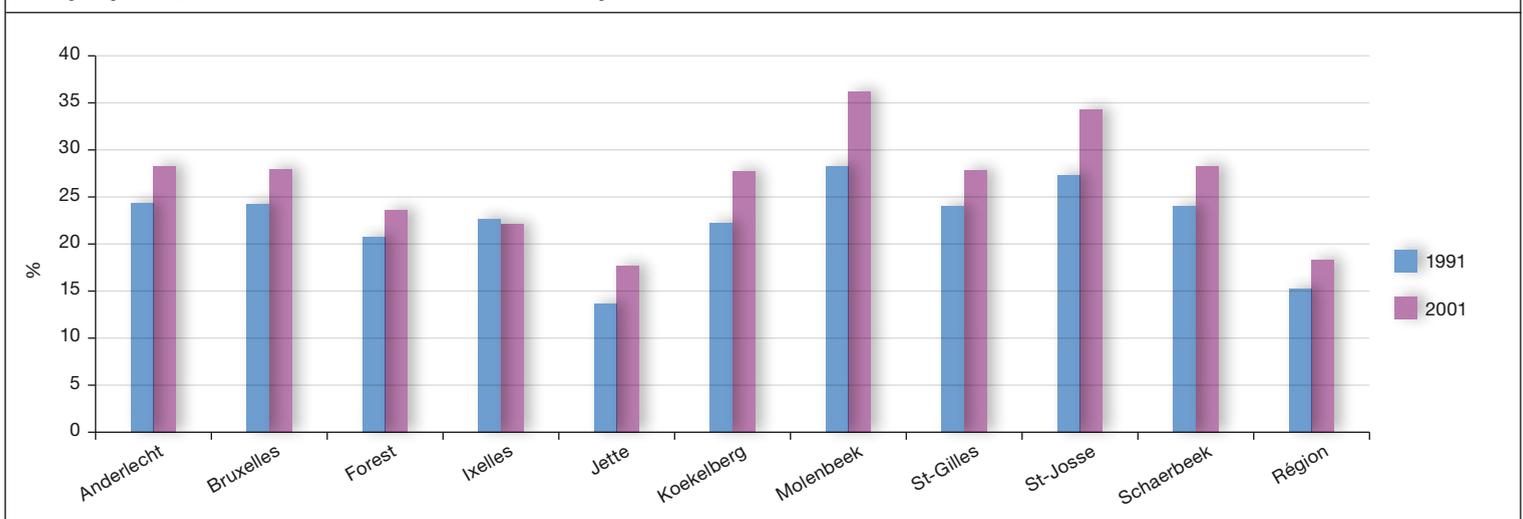
Une série de principes guident la démarche qui a été adoptée dans le cadre des politiques territoriales:

- ▶ une approche volontariste visant à mettre la solidarité et l'innovation au coeur de toutes les politiques régionales;

⁵⁰ IBSA, Indicateurs statistiques de la Région de Bruxelles-Capitale, p.668 à 743, 2006.

⁵¹ SRDU, Une analyse de l'évolution de l'EDRLR dans la Région de Bruxelles-Capitale entre 1991 et 2001, 2006

Graphique 26_ Evolution du % de demandeurs d'emplois 1991-2001 dans les communes de l'EDRLR⁵¹



- › une vision transversale du développement durable de la ville couvrant l'économie, l'emploi, l'urbanisme, l'environnement, le logement et la mobilité;
- › une approche concertée et participative tournée vers la résolution des problèmes et une contractualisation des relations avec les principaux acteurs économiques, sociaux et publics.

Ce plan a évidemment eu des répercussions importantes sur l'évolution des politiques territorialisées. Il s'agit principalement d'une meilleure coordination entre tous les dispositifs permettant de mutualiser les actions socio-économiques au profit d'une zone déterminée.

Le **volet 5 des Contrats de quartier** devient dès lors le volet socio-économique de la revitalisation urbaine. Les priorités du C2E constituent le fil conducteur des actions qui sont concentrées dans un périmètre bien défini.

Parmi les exemples phares, les Contrats de quartier permettent la création de Maisons de l'emploi, en associant l'ensemble des services emploi localisés sur la commune (ALE, Mission locale, CPAS, Communes,...) et une Antenne de l'opérateur emploi de la Région (Actiris). Ces projets permettent de créer un lieu unique de proximité visant à orienter le demandeur d'emploi dans les démarches à accomplir et vers les services mis à sa disposition.

Plusieurs autres initiatives permettent de répondre à des problèmes spécifiques aux zones d'interventions (liés à la propreté, au pavage des rues, à de nouveaux services à la population,...) en y intégrant des aspects de "formation" et de "mise à l'emploi", contexte qui tend à instaurer une certaine dynamique dans les quartiers visés.

A ce jour, il est évidemment trop tôt pour réaliser un bilan exhaustif de ces actions. Pour donner un ordre de grandeur, les Contrats de quartier 2005-2009 prévoient la mise à l'emploi directe d'une septantaine de personnes et la mise en formation de près de 150 personnes.

En 2006, les **Contrats de quartiers commerçants** ont quant à eux subi une réforme en profondeur, afin de rendre plus ambitieux leurs objectifs économiques.

En effet, d'un dispositif consacré à l'animation commerciale, il est devenu, par l'action de l'Agence régionale "Atrium", un outil du développement transversal des quartiers commerçants en déclin ou en voie de revitalisation situés au sein de l'EDRLR.

Parallèlement à l'attractivité des zones et à leur aménagement, le principal axe de travail d'Atrium reste l'activité économique, par le biais d'une action volontariste dans le domaine du retail. Grâce au financement du C2E, Atrium a pu accompagner des enseignes ou des investisseurs désireux de s'implanter dans les quartiers.

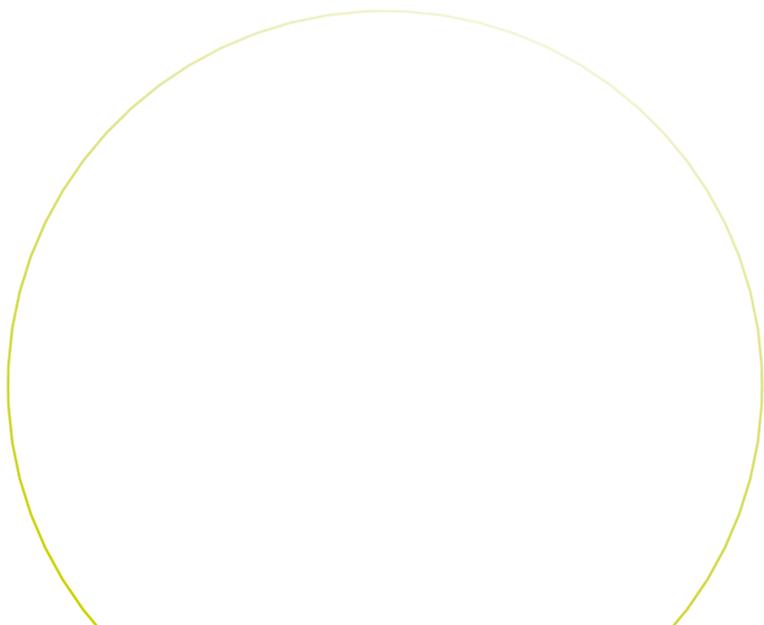
Le principe est le suivant: soit Atrium amène ces enseignes dans les quartiers via des "retails tours" soit celles-ci se tournent elles-mêmes vers l'Agence pour trouver des surfaces commerciales adaptées à leurs besoins.

Des partenariats sont également noués avec les principaux outils économiques publics (Agence bruxelloise pour l'entreprise, SDRB, Guichets d'économie locale) ou privés. Atrium devient sans nul doute un partenaire incontournable à Bruxelles dans le domaine de la revitalisation urbaine des quartiers commerçants les plus fragilisés.

Notons également que l'Agence est un des organismes publics pourvoyeur d'emplois directs (plus de 100 personnes sont employées dans les quartiers, dont une partie sont des personnes réinsérées sur le marché de l'emploi) et bien évidemment indirects grâce à la création ou au maintien de l'activité commerciale.

Par ailleurs, les fonds européens "Objectif 2" ont permis de créer ou de soutenir des instruments locaux d'aide à l'activité économique envers des investisseurs.

Les **Centres d'entreprises** et les **Guichets d'économie locale** sont devenus les principaux acteurs de la politique de revitalisation économique dans les quartiers de l'EDRLR. Ils ont été également soutenus financièrement dans le cadre du C2E.



A ce jour, les Centres, sociétés privées à participation publique, accueillent près de 250 entreprises et permettent de mettre à l'emploi près de 850 personnes.

Les guichets, quant à eux, permettent de susciter les vocations économiques et de soutenir les meilleurs "business plans" présentés soit par des acteurs de quartier (comme les commerçants) soit par des investisseurs novateurs.

Face à ces résultats encourageants, le Gouvernement a décidé de soutenir et de renforcer durablement ces initiatives en les cadrant dans un texte législatif (ordonnance).

Les futurs fonds européens "Objectif 2013" sont, quant à eux, illustratifs de cette volonté politique d'accroître la dynamique économique en concentrant les moyens dans une zone prioritaire, qui est dans ce cas centrée sur l'axe du canal.

Une stratégie axée sur la compétitivité et la cohésion territoriale est mise en place via la rédaction d'un Programme Opérationnel (dont l'élaboration a été financée par le C2E) demandé par la Commission européenne.

Cette stratégie vise à

- › *soutenir le développement et la création d'activités économiques* dans les quartiers de la zone concernée (au regard de l'offre incomplète destinée aux entrepreneurs et aux entreprises), en permettant le financement de projets novateurs, la mise à disposition d'espaces de 500 à 1.000 m² pour les entreprises

en phase de croissance, les conseils et l'accueil, le soutien à l'investissement,... Ajoutons que les secteurs créateurs d'emploi (construction, commerce de proximité, HO-RECA, services non-marchands), ainsi que les secteurs économiques liés aux spécificités des quartiers fragilisés sont privilégiés: l'artisanat, le tourisme, la petite manufacture, la transformation agro-alimentaire, la création artistique, le traitement des déchets ou encore le secteur de l'économie sociale.

- › *soutenir la mise en place d'un pôle de développement urbain lié aux secteurs économiques de l'environnement*, afin d'appuyer la dynamique de développement, des pôles d'innovation du C2E (les filières privilégiées par le programme concernent la performance énergétique des bâtiments et la valorisation des déchets).
- › *améliorer l'attractivité et l'image des quartiers* fragilisés et plus particulièrement celle de la zone du canal. Les activités sont concentrées sur des secteurs contribuant à restaurer l'attractivité des quartiers et à favoriser la mixité des fonctions: commerce, tourisme et loisirs. Un travail important est également mené sur le plan de l'image de la zone d'intervention prioritaire et de ses quartiers. L'intervention du FEDER est complémentaire aux différents outils de revitalisation urbaine existants, notamment en tenant compte de la dimension supra-locale des besoins à rencontrer en matière d'image et d'attractivité.

- › *renforcer des infrastructures de proximité en lien avec l'emploi et la formation*, en répondant aux carences en infrastructures d'accueil de la petite enfance, dans une logique d'insertion sur le marché du travail. Par ailleurs, il s'agit de permettre une adaptation des outils de formation de manière à appuyer les dynamiques sectorielles éligibles. L'intervention du FEDER est complémentaire aux politiques des institutions régionales et communautaires compétentes en matière d'emploi, d'accueil de la petite enfance et de formation.

Le programme "Objectif 2013" est un programme ambitieux qui vise à renforcer les actions économiques dans les quartiers les plus fragilisés, tant par l'apport de capitaux privés que par un large partenariat entre les acteurs publics du développement territorial. "Investissons ensemble dans le développement urbain" résume en une phrase ce que les autorités politiques régionales désirent mettre en place, via un appel à projets pour lequel les dossiers démontrant une plus-value socio-économique de la zone émergent.

Bruxelles change dans son ambition économique... Le C2E a permis de poser les bonnes questions et tente d'y répondre en agissant sur le développement économique et l'accès à l'emploi des personnes socialement les plus fragilisées. Les politiques territorialisées s'inscrivent clairement dans cette dynamique.



Le logement peut être un facteur d'exclusion

Dans les années 70, Bruxelles a aussi connu un problème lié à la vétusté de son parc immobilier au sein des quartiers de l'actuel EDRLR. Cette situation est due aux grands projets visant à mettre en oeuvre une stratégie qui faisait de Bruxelles une ville d'usage et au désinvestissement de certains propriétaires fonciers. Suite aux périodes de "lutttes urbaines", qui ont vu émerger des mouvements désirant réinvestir la ville comme espace de vie, les pouvoirs publics locaux ont pu mener des politiques de rénovation immobilière, mais qui n'ont pas eu l'effet escompté.

Ce n'est qu'avec la création de la Région bruxelloise que les différentes politiques liées au logement ont permis aux pouvoirs publics de réguler partiellement le marché immobilier en plein boom à Bruxelles depuis quelques années.

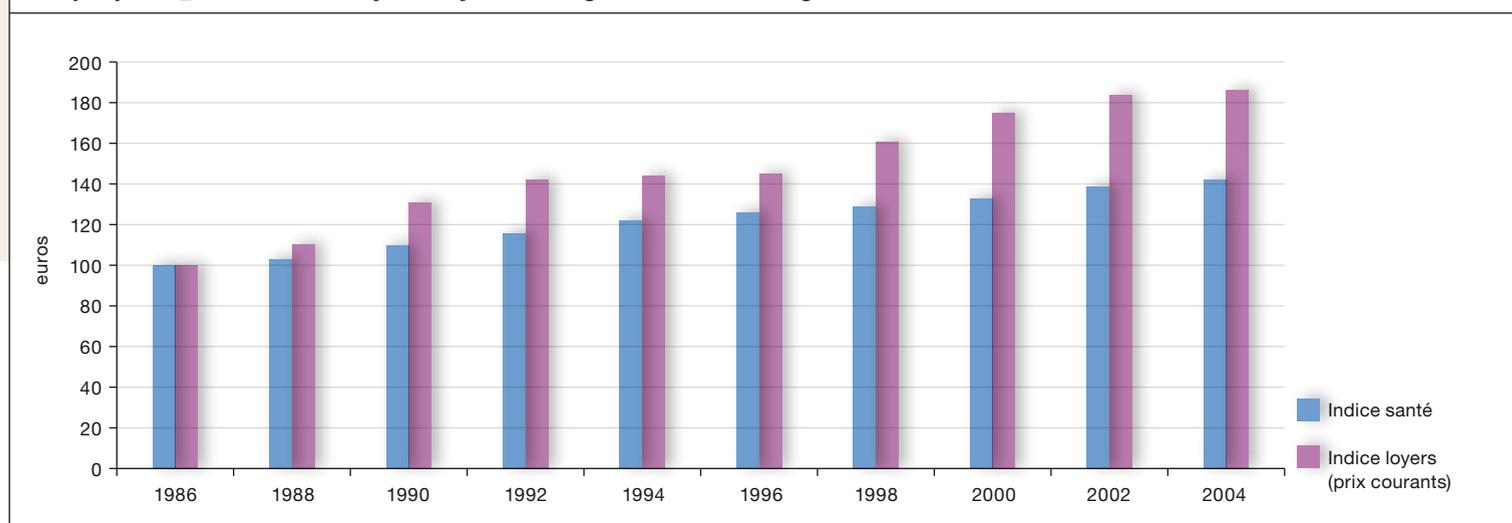
Dans chaque commune de l'EDRLR, les loyers pratiqués en 2006 ont augmenté d'environ un tiers par rapport à ceux de 1992. Cette situation engendre une inaccessibilité à des logements décents et adaptés pour les ménages les plus défavorisés. Ces derniers se retrouvent souvent dans des logements de qualité médiocre, situés dans les quartiers les plus denses. La situation peut encore s'aggraver, puisque certains propriétaires peu scrupuleux profitent de situations socio-économiques faibles pour participer au mouvement lié à la hausse des prix des loyers. Des marchands de sommeil sont en effet souvent propriétaires d'immeubles de faible qualité, qu'ils louent parfois à des personnes résidant illégalement à Bruxelles.

La situation est d'autant plus inquiétante que les locataires sont plus nombreux que les propriétaires-occupants à Bruxelles (plus de 50% de locataires, pour 27% en Flandre et 31% en Wallonie)⁵².

Si les locataires sont aussi nombreux à Bruxelles, c'est principalement dû au caractère temporaire de l'occupation par des cadres internationaux et par la faiblesse du pouvoir d'achat de certains habitants.

L'accès à la propriété devient extrêmement difficile à cause des prix de vente de l'immobilier, et ce même pour des personnes aux revenus moyens. C'est certainement une des causes de départ de la ville (parallèlement à des choix concernant la qualité de vie que certains, souvent des ménages avec enfants, peuvent trouver en dehors de Bruxelles).

Graphique 27_ Evolution des loyers moyens des logements dans la Région bruxelloise de 1986 à 2004⁵³



52 SLRB, Info n°49. Bulletin trimestriel de la SLRB, janvier-février-mars 2007.

53 Zimmer, P., "Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles Capitale depuis 1990", Courrier hebdomadaire n°1948-1949, CRISP, 2007.

Il faut toutefois noter que Bruxelles reste une ville très abordable lorsqu'elle est mise en concurrence avec d'autres capitales européennes, et particulièrement Londres et Paris. Mais ce sont avant tout les cadres internationaux qui peuvent participer à cette attractivité immobilière, répondant d'ailleurs souvent à des soucis d'accès au logement dans leur pays d'origine.

Dans la Région de Bruxelles-Capitale, les recents prix d'achat d'une maison de taille moyenne, tournent autour des 300.000 euros et d'un appartement autour des 190.000 euros⁵⁴. Les communes concernées présentent des prix inférieurs à cette moyenne. Anderlecht, Jette, Molenbeek et Saint Josse sont présentées comme les communes les moins chères. Toutefois un nombre important de communes ont vu le coût de l'immobilier augmenter sensiblement. C'est le cas à Forest, à Saint-Gilles et à la Ville de Bruxelles. Ixelles se démarque sensiblement des autres avec les prix les plus élevés pour l'achat d'une maison ou d'un appartement.

Il faut également rappeler que la population bruxelloise a augmenté sensiblement, et particulièrement dans l'EDRLR (+1,9% dans l'ensemble de la Région contre 3,7% dans l'EDRLR entre 1991 et 2002)⁵⁵. L'évolution démographique et sociologique de Bruxelles engendre automatiquement des besoins en logement. De plus, Bruxelles est une entité urbaine importante du fait de sa localisation géographique, attirant de ce fait une immigration de populations étrangères. Ces dernières sont soit précarisées et s'installent souvent dans les quartiers centraux, soit plus aisées et s'installent généralement en 2^e couronne. Cette situation ne permet pas d'effacer durablement la dualisation entre le centre et la deuxième couronne de la Région.

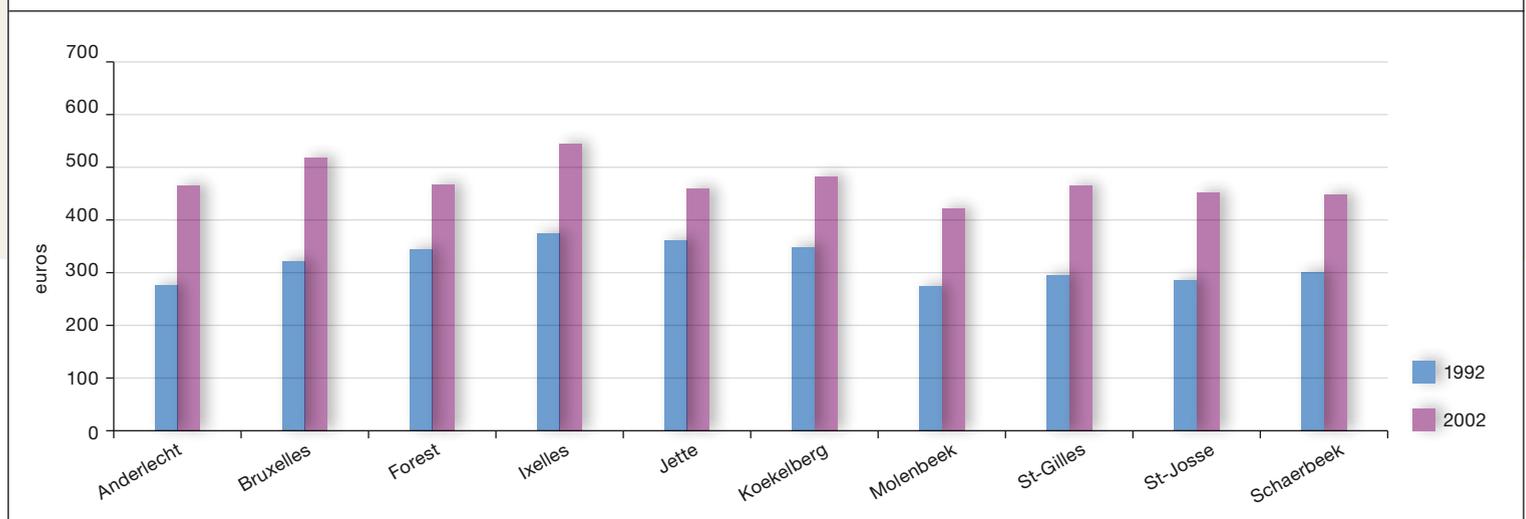
Le présent ouvrage démontre clairement que les rénovations-constructions dans le cadre des Contrats de quartier, des immeubles isolés, de la SDRB, du Fonds du Logement, du logement social ont été certes ambitieuses mais néanmoins insuffisantes pour permettre une réelle

régulation du marché immobilier. La plupart des villes européennes ont développé une stratégie en matière de logements publics beaucoup plus importantes qu'à Bruxelles. On constate en effet que seuls 10% du parc immobilier locatif régional sont publics.

Tous ces dispositifs ou structures régionales ont toutefois vu leurs moyens budgétaires augmenter ces dernières années. Certaines politiques étant clairement vouées à la "réparation", il s'agit surtout de mettre en avant les opérations de la SDRB et du Plan Logement comme outils régulateurs d'une certaine ampleur.

Bruxelles change dans sa politique de régulation du logement... La politique du logement est très logiquement la deuxième priorité gouvernementale. Cette politique doit permettre une amélioration de la qualité du logement offert aux plus fragilisés, mais doit également favoriser la dynamique fiscale à Bruxelles, en maintenant ou en attirant les ménages moyens, souvent jeunes, dans les quartiers centraux. La situation financière, et donc la stratégie d'intervention, des communes concernées est à ce prix...

Graphique 28_ Evolution du montant des loyers moyens du marché locatif dans les communes de l'EDRLR entre 1992 et 2002⁵⁶



54 L'Echo, Le guide immobilier 2006, mai 2006. Trends tendances, Evolution des prix des biens immobiliers, édition spéciale 2007.

55 IBSA, Indicateurs statistiques de la Région Bruxelles-Capitale, p.668 à 743, 2006.

56 Zimmer, P., "Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles Capitale depuis 1990", Courrier hebdomadaire n°1948-1949, CRISP, 2007.

La situation financière des communes est inquiétante

Les revenus de la population active habitant l'EDRLR sont inférieurs à ceux de la population régionale dans son ensemble. Mais il s'agit de nuancer en observant un phénomène de rattrapage: l'évolution des revenus est deux fois plus rapide auprès de la population de l'EDRLR que pour la population régionale (chiffres entre 1996 et 2002). Par contre, lorsqu'on prend comme indicateur le rapport entre les revenus totaux et le nombre de déclarations d'impôts, nous pouvons constater le contraire, puisque l'évolution est deux fois moins importante dans l'EDRLR que dans toute la Région⁵⁷. Cette différence s'explique assez facilement par le peu de

contribuables au sein de la population active (lorsqu'un seuil de revenus n'est pas atteint, une déclaration d'impôt ne doit pas être rentrée).

Le commentaire ci-dessus illustre la situation sociologique de l'EDRLR. On l'a déjà dit, cet espace accueille les personnes les plus précarisées de Bruxelles. Toutefois, on remarque également l'installation de nouveaux habitants, liée à un phénomène de mode, que l'on pourrait assimiler à une tendance à la "gentrification culturelle" de certaines parties du territoire.

Toutefois, ces nouveaux "arrivants" ne modifient pas de manière radicale la structure sociologique et donc financière des communes concernées. A la lecture des budgets communaux, l'évolution

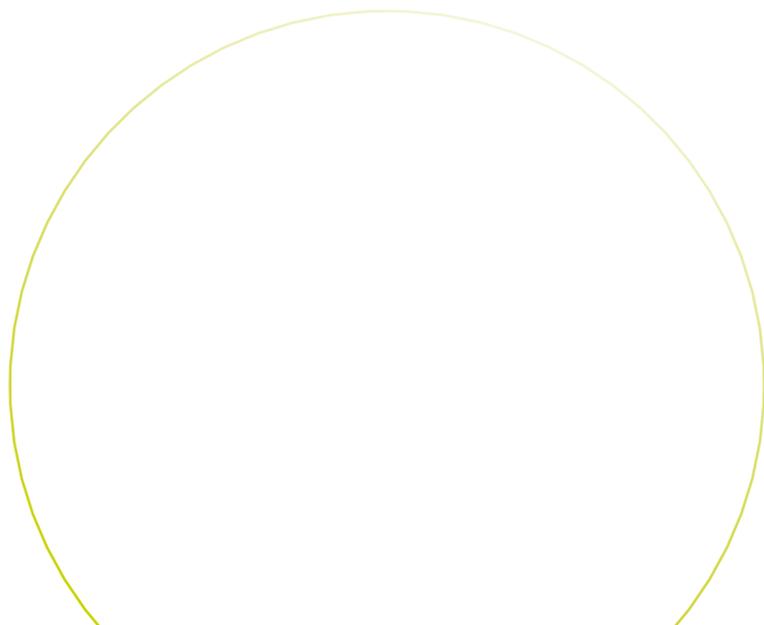
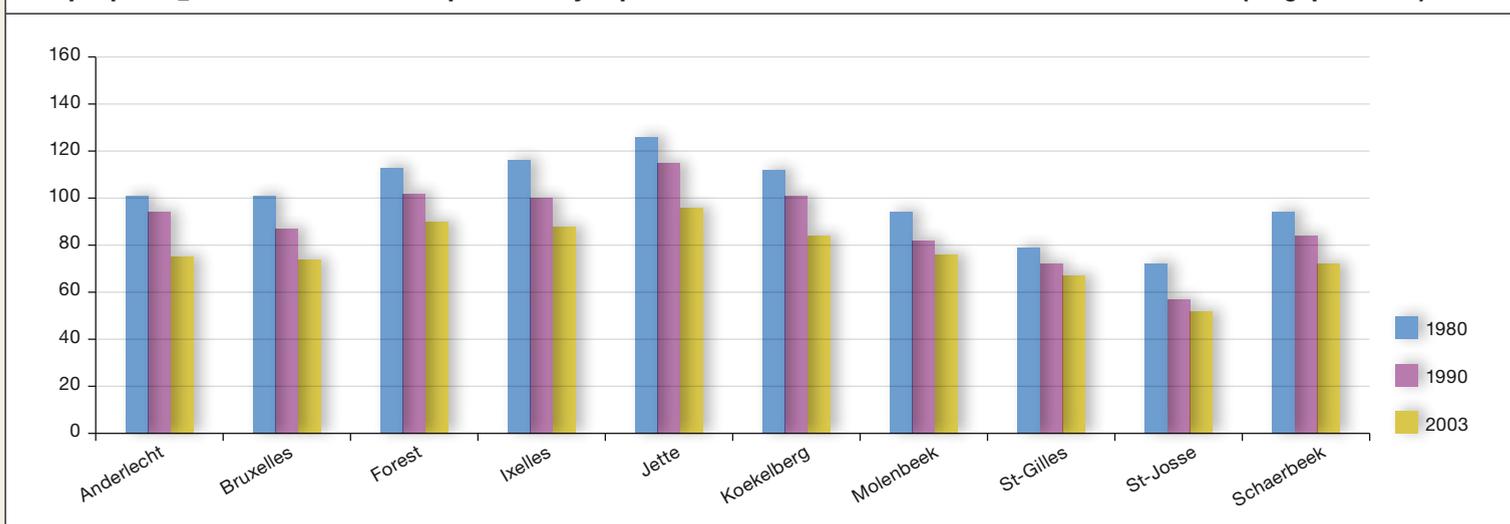
des revenus liés à l'impôt des personnes physiques ne permet pas aux localités concernées de voir leur avenir financier de manière plus réjouissante.

La situation financière des communes est toutefois un baromètre social. La majorité des communes qui ont des parties de territoire inscrites dans l'EDRLR sont sous plan de redressement ou en recherche de financements structurels pour offrir à leur population des services de qualité.

57 IBSA, Indicateurs statistiques de la Région de Bruxelles-Capitale, p.668 à 743, 2006.

58 Zimmer, P., "Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles Capitale depuis 1990", Courrier hebdomadaire n°1948-1949, CRISP, 2007.

Graphique 29_ Evolution du revenu imposable moyen par habitant dans les communes de l'EDRLR 1980-2003 (Belgique=100%)⁵⁸



Ces communes sont confrontées à des charges particulièrement importantes, que ce soit en termes de sécurité, d'aide sociale,... Mais étant donné qu'elles accueillent une population largement fragilisée, dont les revenus faibles n'offrent qu'une maigre capacité contributive, elles sont souvent contraintes de percevoir des recettes supplémentaires (taxes), notamment à charge des autres agents économiques, à savoir les entreprises. Le Gouvernement a toutefois voulu réguler cette situation en créant un fonds de compensation fiscale, accordant aux communes un financement lié à la suppression de certaines taxes économiques, afin de favoriser le redéploiement des activités dans les communes les plus fragilisées.

La Région aide également les communes par le biais de la Dotation Générale aux Communes (DGC) qui permet de corriger les différences par un mécanisme de solidarité lié à des critères socio-économiques comme le taux de chômage, le nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration, la superficie de l'EDRLR sur le territoire communal, etc.

Bruxelles change au niveau de la gouvernance locale... Si le pouvoir régional a pour ambition de coordonner une vision globale et cohérente du développement urbain, les communes restent des acteurs de première ligne indispensables. C'est souvent au niveau local que l'on peut en premier lieu constater les évolutions de

la société, diagnostiquer les nouveaux besoins sociaux et les préoccupations de la population. L'objectif du "Plan de Gouvernance locale", que nous aborderons plus loin, est de mettre en place, au sein des communes, les outils de gestion moderne qui permettront d'optimiser leur fonctionnement et l'efficacité des services que celles-ci rendent chaque jour aux Bruxellois.



Le futur: une gouvernance efficace pour un développement cohérent

Le **Contrat pour l'Economie et l'Emploi** a pour volonté de moderniser et de mettre à niveau les outils publics existants pour répondre efficacement aux défis de la Région et à l'attente de ses partenaires, notamment par la conclusion de partenariats entre les secteurs publics et privés, l'organisation du fonctionnement des acteurs en réseaux et la stimulation d'une culture de l'évaluation.

Le deuxième chantier d'envergure de la législature vise à renforcer le rôle international de Bruxelles, en en faisant bénéficier tous les Bruxellois. Le **Plan de Développement International** doit répondre aux besoins de la Région en terme de grandes infrastructures (centre de Congrès, centre commercial, stade,...) mais aussi en terme d'infrastructures de confort (métro,...), permettant d'insuffler une dynamique économique. Ce Plan doit également développer des stratégies de citymarketing, en permettant à terme de positionner Bruxelles comme ville européenne d'envergure.

Ces deux documents stratégiques sont autant d'outils de gouvernance, qui doivent transcender la complexité décisionnelle à Bruxelles, qui est non seulement une Région à part entière de la Belgique, mais également sa capitale et aussi la capitale de l'Europe.

Dans ce contexte, nous devons terminer cette partie de l'ouvrage en évoquant les premières pistes qui renforceront le rôle des politiques territorialisées à Bruxelles et qui visent avant tout à réduire la dualité socio-spatiale. Cinq pistes sont présentées ici, qui doivent instaurer une culture de la gouvernance où chaque niveau de pouvoir et chaque acteur de la ville auront une place pour participer au développement urbain de la Ville-Région belge.

Première piste: observer les mutations urbaines

Le territoire bruxellois a évolué de manière contrastée selon les quartiers. Cette différenciation spatiale nécessite une lecture fine et nuancée de la situation afin de mener des actions ciblées.

Toute politique de la ville doit se baser sur un diagnostic précis de son territoire afin de développer des mesures appropriées et efficaces. L'observation urbaine est d'ailleurs une pratique courante dans nombre de pays européens (comme la France, les Pays-Bas, l'Allemagne, la Grande-Bretagne), où des systèmes d'information permettant de suivre les évolutions urbaines, démographiques, sociales et économiques des territoires de nombreuses villes ont été mis en place, à des échelles suffisamment fines pour que les mesures soient pertinentes.

Dans ce contexte, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a chargé le Srdu de concevoir le développement d'un **"monitoring des quartiers"** régulièrement actualisé, permettant de suivre et de comprendre l'évolution de tous les quartiers bruxellois sous leurs diverses facettes, en vue d'améliorer l'efficacité des politiques urbaines, et en particulier, les investissements en matière de revitalisation.

Dans le cadre de la conception de ce monitoring, le Srdu a entamé un processus de réflexion préliminaire sur le concept de l'observation urbaine, en analysant les mécanismes (qu'ils s'appellent monitoring, observatoire, outil de veille, baromètre, etc.) développés en Belgique et dans les pays voisins.

Les conclusions ont alimenté la réflexion sur la forme et le contenu du futur monitoring des quartiers bruxellois qui répondra à **trois objectifs majeurs**:

1. être un outil de **connaissance** de l'évolution des quartiers;
2. être un outil d'**aide à la décision**;
3. être un outil de **suivi dans le temps**.



En tant qu'**outil intégré de connaissance**, le monitoring des quartiers présentera une image transversale des quartiers bruxellois, sous leurs multiples facettes (démographie, social, économie, logement, immobilier, santé, cadre de vie, mobilité, etc.) et ce tant dans leur évolution propre que comparative. Il sera le reflet du cadre et des conditions dans lesquels vivent les Bruxellois, en soulignant les disparités spatiales. Dans cette optique, il portera sur l'ensemble du territoire régional et il fédérera diverses sources de données.

En tant qu'**outil d'aide à la décision**, il mettra en lumière les écarts de développement social, économique et urbain entre les quartiers, ainsi que les zones de concentration des difficultés, qui justifient la mobilisation de la solidarité intra régionale. Sur base d'un set réduit d'indicateurs ciblés, il permettra d'identifier rapidement les tendances lourdes auxquelles les quartiers sont confrontés (amélioration, stagnation, détérioration). Il servira ainsi de cadre de référence lors de l'élaboration des politiques visant à lutter contre ces disparités urbaines mais aussi lors de l'évaluation contextuelle de ces politiques.

Dans cette optique, le monitoring permettra notamment de vérifier la pertinence des contours de l'EDRLR à partir des constats établis sur l'évolution des quartiers et d'adapter le périmètre suite aux évolutions observées. Il établira ainsi une zone de revitalisation urbaine, dans laquelle les différents aspects des politiques (politiques fiscale, politiques de l'emploi et du développement économique, politiques du logement, poli-

tiques d'intégration sociale, etc.) seront déclinés en fonction des besoins.

Enfin, en tant qu'**outil de suivi dans le temps**, le monitoring sera mis à jour périodiquement, en fonction de l'actualisation des données de base mais aussi étoffé, en fonction des études et des besoins spécifiques futurs. Sa mise en oeuvre étant prévue dans le courant de l'année 2008, il sera géré et actualisé par l'Institut Bruxellois pour la Statistique et l'Analyse (IBSA).

Afin de concrétiser la permanence de l'outil, l'observation sera intégré dans le Code bruxellois de l'Aménagement et du Territoire (Cobat) comme une stratégie qui est la base de toutes les politiques de la ville à Bruxelles. Le prochain Plan Régional de Développement prendra en compte l'analyse réalisée dans le cadre du "monitoring des quartiers" et présentera la nouvelle zone de revitalisation urbaine qui territorialisera une série de politiques régionales présentées dans le premier chapitre de cet ouvrage.

Ainsi les acteurs régionaux disposeront d'informations statistiques quantitatives et qualitatives à une échelle fine afin de les aider dans la mise en oeuvre et le suivi de leurs politiques publiques.

Devant permettre l'observation à un niveau assez fin, le monitoring doit reposer sur une partition de l'espace régional en unités plus petites que les communes, appelées "**quartiers**".

Ces quartiers doivent répondre aux 2 objectifs suivants:

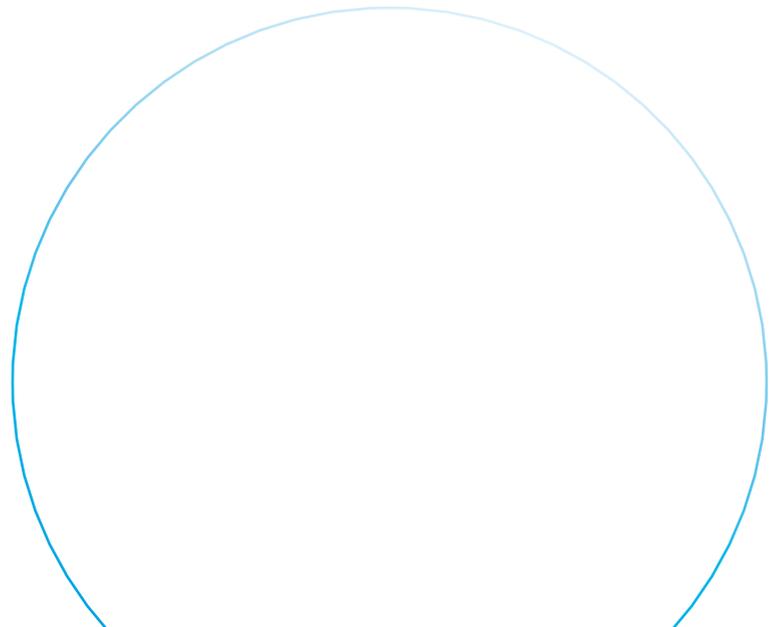
1. ils rencontrent certains **critères** permettant l'observation en vue de proposer un découpage optimal de l'ensemble du territoire régional;
2. ils proposent un **découpage** pertinent, autrement dit, correspondant à une certaine réalité de terrain.

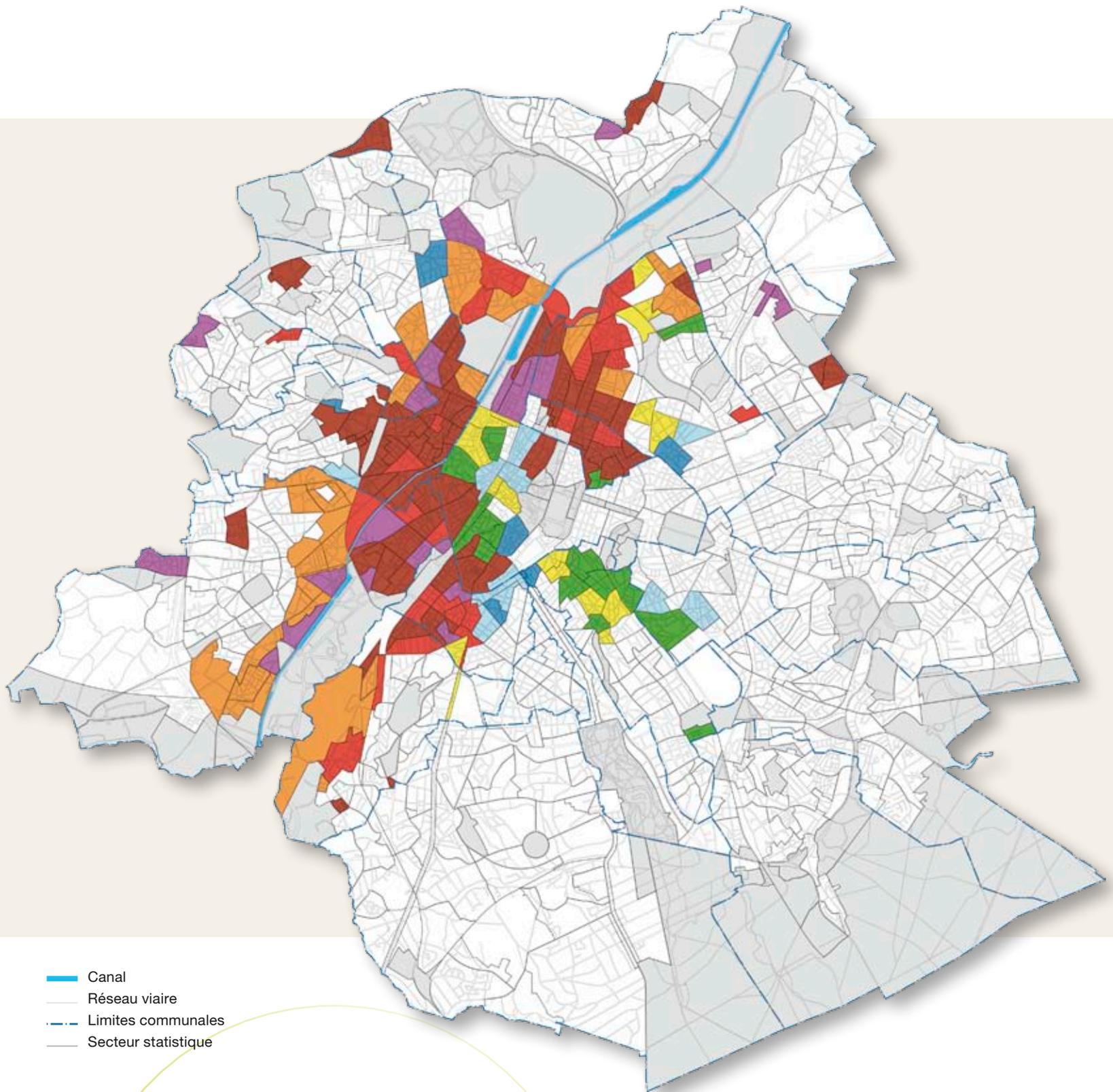
Par comparaison aux découpages basés sur l'homogénéité socio-économique des habitants, l'approche proposée ici est différente: le quartier est avant tout considéré comme un **espace de vie au sein duquel s'articule une part non négligeable des activités quotidiennes et auquel les habitants s'identifient**. Conçu comme un lieu de polarisation (commerces, écoles, et plus généralement sentiment identitaire), il possède généralement une dénomination précise.

La finalité concrète de ce travail étant la constitution d'une base de données, la délimitation des quartiers doit impérativement prendre en compte certains éléments:

› **la disponibilité des données:**

l'échelle spatiale de celles-ci détermine l'échelle du découpage en quartiers. La majorité des statistiques publiées par l'INS (source principale de données dont on peut disposer pour l'ensemble des communes) sont disponibles au niveau des secteurs statistiques. Dès lors, les quartiers sont impérativement une somme de secteurs. Il est fondamental de respecter cette règle pour obtenir les mêmes données pour toutes les communes.





- Canal
- Réseau viaire
- Limites communales
- Secteur statistique

L'analyse géographique des différentes dimensions de la précarité montre un "croissant pauvre" concentrant l'ensemble des difficultés dans les quartiers industriels du 19^e siècle de l'ouest de la Région. Les quartiers les plus défavorisés socio-économiquement sont à présent morcelés et plus étendus à l'ouest de Bruxelles. A l'est de ce "croissant pauvre", se trouvent les quartiers en difficulté sur le marché du logement et/ou sur la qualité de l'habitat. A contrario de la 1^{ère} couronne ouest, les quartiers situés dans le Pentagone et la 1^{ère} couronne sud-est de Bruxelles ont vu leur situation s'améliorer. Néanmoins, il importe de noter qu'un quartier peut sortir de sa précarité pour diverses raisons, mais si le statut de sa population ne s'améliore pas, on assiste alors à un refoulement de celle-ci et à un déplacement des quartiers défavorisés. En cumulant l'ensemble de ces quartiers, les 40% de la population régionale qui font face aux problèmes les plus aigus sont regroupés.

► **le respect de la vie privée:**

le travail se concentre au niveau infra-communal. Il est donc logique d'être confronté à de petits effectifs. Plus la population est petite, plus les événements observés sont rares. Dès lors, le risque est grand de pouvoir identifier les personnes ayant subi ces événements.

► **la signification statistique des indicateurs calculés:**

le problème de petit nombre peut également avoir une incidence non négligeable sur la signification statistique des valeurs obtenues pour différents indicateurs. Afin de permettre les comparaisons, il faut donc éviter de constituer des unités trop petites.

En tenant compte de ces différents éléments, **10 critères** ont été retenus.

1. Le quartier constitue une aire formant un espace d'un seul tenant.

2. Le quartier constitue une somme de secteurs statistiques spatialement contigus.

3. Le quartier correspond à un centre de peuplement où la population vit en convivialité sur un même territoire, qui est un espace de vie commun.

4. Le quartier prend en compte les centres de polarisation (noyaux commerciaux, équipements,...). Ainsi, on constitue des quartiers plus dynamiques et multifonctionnels à l'interface de quartiers monofonctionnels (résidence).

5. Les limites des quartiers respectent, dans la mesure du possible, les anciennes limites historiques, pour autant que celles-ci séparent des aires de comportement et de mentalité a priori dissemblables.

6. Les quartiers ont une superficie assez comparable, tout en étant généralement plus petits dans une zone de haute densité de peuplement.

7. Les limites précises d'un quartier sont définies en prenant en compte les limites physiques (grands axes routiers, tracé des voies de chemin de fer,...).

8. Le découpage d'une commune en quartier propose une partition du territoire de telle façon que chaque logement et chaque citoyen qui y réside habituellement appartient à un et un seul quartier et à la sous-population correspondante.

9. Il faut éviter de constituer des unités trop petites c'est-à-dire regroupant peu d'individus.

10. Le caractère assez subjectif du sentiment d'appartenance à un quartier donné peut être pris en compte.

Par ailleurs, ce découpage tient compte des découpages déjà existant, notamment communaux.

Carte 26_ Classification des secteurs statistiques en fonction du degré de précarité	
<i>Sur base de l'étude Monitoring des quartiers, UCL-GEDAP, Cosmopolis-VUB, ULB-IGEAT, ISEG-KUL, Interface Demography-VUB.</i>	
	40% de la population vivant dans un secteur classé défavorablement sur l'indice synthétique de précarité
	40% de la population vivant dans un secteur classé défavorablement sur l'indice synthétique de précarité et 30% vivant dans un secteur classé défavorablement sur le plan du marché du travail
	40% de la population vivant dans un secteur classé défavorablement sur l'indice synthétique de précarité et 30% vivant dans un secteur classé défavorablement sur le plan du marché du logement
	40% de la population vivant dans un secteur classé défavorablement sur l'indice synthétique de précarité et 30% vivant dans un secteur classé défavorablement sur le plan de la qualité de l'habitat
	40% de la population vivant dans un secteur classé défavorablement sur l'indice synthétique de précarité et 30% vivant dans un secteur classé défavorablement sur le plan du marché du travail et du marché du logement
	40% de la population vivant dans un secteur classé défavorablement sur l'indice synthétique de précarité et 30% vivant dans un secteur classé défavorablement sur le plan du marché du travail et de la qualité de l'habitat
	40% de la population vivant dans un secteur classé défavorablement sur l'indice synthétique de précarité et 30% vivant dans un secteur classé défavorablement sur le plan du marché du logement et de la qualité de l'habitat
	40% de la population vivant dans un secteur classé défavorablement sur l'indice synthétique de précarité et 30% vivant dans un secteur classé défavorablement sur le plan du marché du travail, du marché du logement et de la qualité de l'habitat
	Espaces peu peuplés (inférieur à 200 habitants)

Quartiers d'habitat

- | | | | | | |
|----|--------------------------------|-----|----------------------------------|-----|--|
| 1 | GRAND PLACE | 51 | VAN VOLXEM - VAN HAELEN | 102 | TRANSSVAAL |
| 2 | DANSAERT | 52 | VEEWEYDE - AURORE | 103 | BOITSFORT CENTRE |
| 3 | BEGUINAGE - DIXMUDE | 53 | BIZET - ROUE - CERIA | 104 | WATERMAEL CENTRE |
| 4 | MARTYRS | 54 | VOGELENZANG - ERASME | 105 | DRIES |
| 5 | NOTRE-DAME AUX NEIGES | 55 | NEERPEDE | 106 | BOONDAEL |
| 6 | QUARTIER ROYAL | 56 | BON AIR | 107 | UNIVERSITE |
| 7 | SABLON | 57 | SCHERDEMAEL | 108 | MONTJOIE - LANGEVELD |
| 8 | MAROLLES | 58 | ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ | 109 | OBSERVATOIRE |
| 9 | STALINGRAD | 59 | SCHEUT | 110 | FORT JACO |
| 10 | ANNESENS | 60 | BUFFON | 111 | VIVIER D'OIE |
| 11 | CUREGHEM BARA | 61 | MOORTEBEEK - PETERBOS | 112 | KRIEKENPUT - HOMBORCH -
VERREWINKEL |
| 12 | CUREGHEM VETERINAIRE | 62 | MACHTENS | 113 | SAINT-JOB KAUWBERG |
| 13 | CUREGHEM ROSEE | 63 | KARREVELD | 114 | DIEWEG |
| 14 | DUCHESSE | 64 | HOPITAL FRANCAIS | 115 | KALEVOET - MOENSBERG |
| 15 | GARE DE L'OUEST | 65 | KORENBEEK | 116 | GLOBE |
| 16 | MOLENBEEK HISTORIQUE | 66 | POTAARDE | 117 | VOSSEGAT - ROOSENDAAL |
| 17 | KOEKELBERG | 67 | BERCHEM SAINTE-AGATHE CENTRE | 118 | SAINT-DENIS - NEERSTALLE |
| 18 | QUARTIER MARITIME | 68 | VILLAS DE GANSHOREN | | |
| 19 | VIEUX LAEKEN OUEST | 69 | GANSHOREN CENTRE | | |
| 20 | VIEUX LAEKEN EST | 70 | BASILIQUE | | |
| 21 | QUARTIER NORD | 71 | WOESTE | | |
| 22 | QUARTIER BRABANT | 72 | JETTE CENTRE | | |
| 23 | COLLIGNON | 73 | HEYMBOSCH - AZ-JETTE | | |
| 24 | CHAUSSÉE DE HAECHE | 74 | HEYSEL | | |
| 25 | SAINT-JOSSE CENTRE | 75 | HOUBA | | |
| 26 | DAILLY | 76 | MUTSAARD | | |
| 27 | JOSAPHAT | 77 | HEEMBEEK | | |
| 28 | PLASKY | 78 | HAREN | | |
| 29 | SQUARES | 79 | PAIX | | |
| 30 | PORTE TERVUEREN | 80 | HELMET | | |
| 31 | SAINT-MICHEL | 81 | GARE DE SCHAERBEEK | | |
| 32 | SAINT-PIERRE | 82 | TERDEL | | |
| 33 | CHASSE | 83 | CONSCIENCE | | |
| 34 | JOURDAN | 84 | AVENUE LEOPOLD III | | |
| 35 | QUARTIER EUROPEEN | 85 | GARE JOSAPHAT | | |
| 36 | MATONGE | 86 | PADUWA | | |
| 37 | FLAGEY - MALIBRAN | 87 | REYERS | | |
| 38 | HOPITAL ETTERBEEK - IXELLES | 88 | GEORGES HENRI | | |
| 39 | ETANGS D'IXELLES | 89 | GRIBAUMONT | | |
| 40 | LOUISE - LONGUE HAIE | 90 | ROODEBEEK - CONSTELLATIONS | | |
| 41 | BERCKMANS - HOTEL DES MONNAIES | 91 | VAL D'OR | | |
| 42 | CHÂTELAIN | 92 | KAPPELEVELD | | |
| 43 | BRUGMANN - LEPOUTRE | 93 | BOULEVARD DE LA WOLUWE | | |
| 44 | CHURCHILL | 94 | STOCKEL | | |
| 45 | MOLIERE - LONGCHAMP | 95 | SAINTE-ALIX - JOLI BOIS | | |
| 46 | ALTITUDE 100 | 96 | SAINTE-PAUL | | |
| 47 | HAUT SAINT-GILLES | 97 | PUTDAAL | | |
| 48 | PORTE DE HAL | 98 | AUDERGHEN CENTRE | | |
| 49 | BOSNIE | 99 | CHANT D'OISEAU | | |
| 50 | BAS FOREST | 100 | CHAUSSÉE DE WAVRE - SAINT-JULIEN | | |
| | | 101 | TROIS TILLEULS | | |

Cimetières

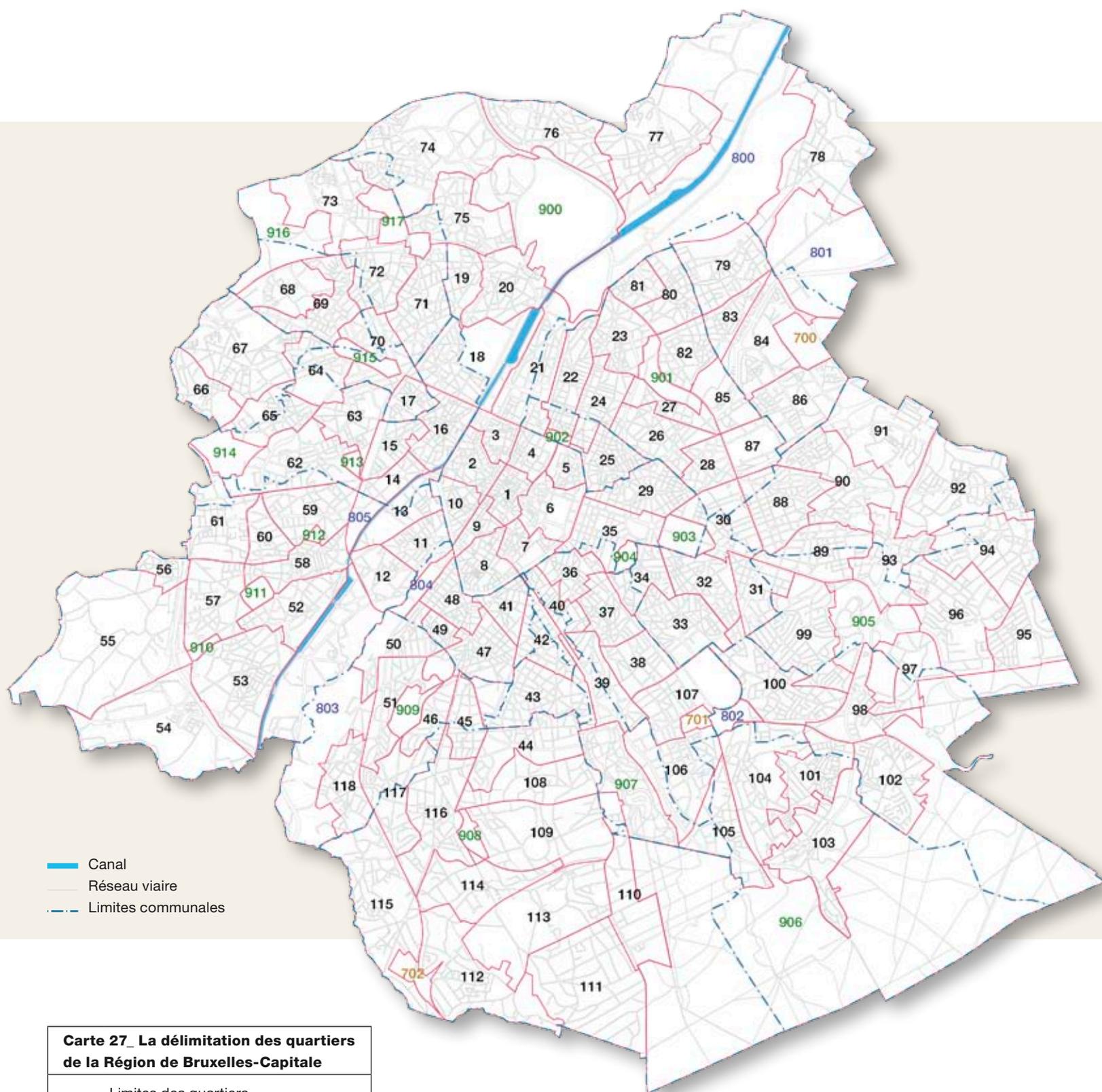
- 700 CIMETIERE DE BRUXELLES
- 701 CIMETIERE D'IXELLES
- 702 CIMETIERE SAINT-GILLES

Quartiers d'industries

- 800 INDUSTRIE NORD
- 801 INDUSTRIE OTAN
- 802 DELTA
- 803 INDUSTRIE SUD
- 804 GARE DU MIDI
- 805 INDUSTRIE BIRMINGHAM

Quartiers d'espaces verts

- 900 DOMAINE ROYAL LAEKEN
- 901 PARC JOSAPHAT
- 902 BOTANIQUE
- 903 CINQUANTENAIRE
- 904 PARC LEOPOLD
- 905 PARC DE LA WOLUWE
- 906 FORET DE SOIGNES
- 907 BOIS DE LA CAMBRE
- 908 PARC WOLVENDAEL
- 909 PARC DUDEN - PARC DE FOREST
- 910 PARC DES ETANGS
- 911 PARC ASTRID
- 912 PARC FORESTIER
- 913 PARC MARIE-JOSE
- 914 SCHEUTBOS
- 915 PARC ELISABETH
- 916 BOIS DU LAARBEEK - POELBOS
- 917 PARC BAUDOUIN - DIELEGEMBOS



- Canal
- Réseau viaire
- Limites communales

Carte 27_ La délimitation des quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale	
—	Limites des quartiers
111	Quartiers d'habitat
906	Quartiers d'espaces verts
803	Quartiers d'industries
702	Cimetières

Source: Monitoring des quartiers, UCL-GEDAP, Cosmopolis-VUB, ULB-IGEAT, ISEG-KUL, Interface Demography-VUB.

Deuxième piste: évaluer en permanence les outils

De nombreux outils de revitalisation urbaine ont été évalués sous cette législature. Pensons aux Centres d'entreprises, aux Contrats de quartier, aux Contrats de quartier commerçant et aux programmes des Fonds structurels.

Ces évaluations ont permis de faire le point sur ces outils et de les adapter en fonction des priorités politiques. Toutefois, évaluer ponctuellement un dispositif n'est pas suffisant pour rendre une politique dynamique et efficace. Ces évaluations doivent se répéter au regard des grandes étapes de l'action du dispositif en question.

Pour illustrer ce propos, les Contrats de quartier font l'objet d'une évaluation permanente. Les objectifs sont au nombre de cinq.

1. Une évaluation en continu: il s'agit d'instaurer un suivi des programmations en cours, en ayant à l'esprit qu'une telle démarche devrait permettre aux pouvoirs publics d'intervenir au moment opportun en cas de blocage ou si certaines réorientations des programmes ou projets apparaissent nécessaires.
2. Une évaluation de qualité des diagnostics et de la cohérence entre les diagnostics et les programmes, afin de proposer des améliorations si nécessaires.

3. Une évaluation du fonctionnement des procédures et délais, avec une mise en évidence des points forts et des points faibles du système d'action et le cas échéant des propositions d'amélioration.
4. Une perspective de bilan des réalisations effectuées, assortie d'indications sur les difficultés rencontrées. Il s'agit de vérifier si les projets prévus ont bien été réalisés, et si tel n'a pas été le cas, de repérer les freins à leur réalisation.
5. Une ouverture vers l'évaluation des résultats et impacts. Au-delà du bilan du fonctionnement et des réalisations, la question centrale est posée de cette manière: les objectifs de

la revitalisation urbaine sont-ils rencontrés à travers les réalisations menées? Autrement dit, les opérations contribuent-elles à plus d'attractivité résidentielle, plus de mixité sociale et fonctionnelle dans la ville, une meilleure qualité de vie? Des effets d'entraînements sont-ils observés? Une réflexion est menée sur l'élaboration de critères et d'indicateurs d'atteinte des objectifs.

La culture de l'évaluation envisage donc de **se remettre en question et de vérifier que les orientations définies au départ soient bien mises en œuvre**. Elle participe donc pleinement au caractère efficace de la gouvernance.



Troisième piste: coordonner les actions entre les différents acteurs et outils

Les conclusions des évaluations soulignent souvent l'enjeu de la coordination entre les différentes politiques et les multiples acteurs du développement urbain comme la faiblesse des dispositifs. Il s'agit donc **de renforcer les partenariats, de vérifier la bonne concordance entre les politiques et les dispositifs mis en place.**

Quelques exemples permettent d'illustrer dans ce cadre les orientations de cette législature qui doivent permettre d'améliorer les coordinations.

- › Pour chaque Contrat de quartier, des partenariats sont organisés lors de la phase d'études entre la commune et les partenaires intéressés par les orientations politiques du Gouvernement. A ce titre, les principaux acteurs sont la SDRB, le Fonds du Logement, l'AED, Beliris, Bruxelles-Propreté, Bruxelles-Environnement, Actiris et les organes communautaires.
- › Pour les noyaux commerçants, les stratégies développées par Atrium sont intégrées dans l'élaboration des programmes des Contrats de quartier lorsque ceux-ci interviennent dans un périmètre qui comprend un quartier commerçant sous contrat.
- › Pour certaines ZIR et Zones-leviers, des synergies doivent se mettre en place avec les Contrats de quartier pour assurer dans les schémas directeurs un développement cohérent avec les quartiers périphériques.

› Pour le Plan crèches (dont la coordination est assurée par le Srdü), des partenariats entre la Région et l'ensemble des institutions communautaires, l'ONE et Kind en Gezin tentent de réaliser l'ambition d'offrir le nombre de places nécessaires pour répondre aux besoins des ménages avec enfants.

› Pour la programmation des fonds FEDER "Objectif 2013", un large partenariat, coordonné par le Srdü, des acteurs socio-économiques de Bruxelles a permis de rédiger un Programme Opérationnel tourné résolument vers une dynamique partenariale et participative.

Toutefois, la Région doit **renforcer sa capacité de préparation, d'impulsion et de coordination des politiques d'aménagement du territoire et d'accompagnement des mutations économiques.** Elle doit développer sa capacité à anticiper, susciter et gérer des projets urbains de qualité.

Le Plan Régional de Développement, le Plan de Développement International et les schémas directeurs des Zones d'Intérêt Régional et des Zones Leviers sont des exemples de cette volonté régionale de cohérence. La reconversion de la zone du canal au travers du Contrat pour l'Economie et l'Emploi et du Programme Opérationnel Feder "Objectif 2013" sont des exemples de l'accompagnement des mutations économiques.

En tant qu'opérateur urbain (dans des compétences exclusives ou partagées avec les communes), la Région doit renforcer sa capacité à développer des partenariats et des projets à des échelles dépassant la hiérarchie institutionnelle

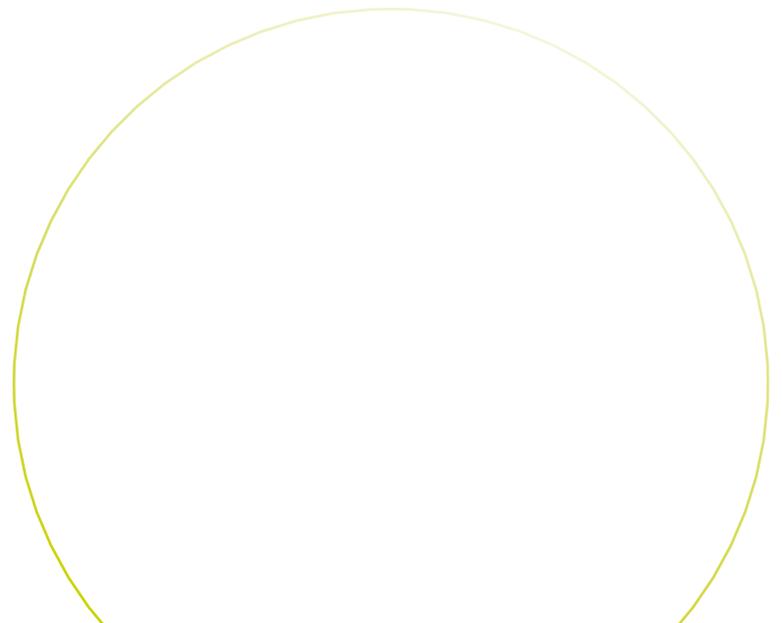
et budgétaire publique. Elle doit développer des outils communs permettant aux différents partenaires, dont les plus importants sont les communes, de gagner en efficacité.

La France a créé des Agences d'urbanisme pour développer cette capacité de coordination et d'impulsion. Il s'agit dès lors que Bruxelles se dote d'une structure stratégique, dans l'objectif de renforcer la gouvernance dans le cadre des politiques d'aménagement du territoire et de revitalisation urbaine. Cet objectif doit déboucher sur la mise en place d'une politique de la ville cohérente à Bruxelles, destiné à répondre aux objectifs inscrits dans le PRD et dans les textes stratégiques (et particulièrement le PDI).

Les missions d'une future "Agence de développement territorial" doivent se baser sur deux piliers.

1. **Le partenariat territorial** qui vise le développement d'une connaissance commune du territoire et des outils de développement par tous les acteurs régionaux et locaux.
2. **Le développement territorial** qui vise à anticiper, fonder et expliquer les choix de développement du territoire régional à tous les acteurs régionaux, locaux et autres.

L'observation des mutations urbaines, le développement d'outils efficace de gestion du territoire, la planification des grandes zones urbaines et des mutations économiques, la communication des projets liés au développement urbain doivent être autant de missions qu'une structure unique doit être en mesure de mener, afin que la logique partenariale soit une réalité.



Quatrième piste: instaurer des stratégies prospectives et de citymarketing

L'anticipation de scénarios urbains devient une mission primordiale pour le développement d'une ville. Cette mission est particulièrement importante pour Bruxelles qui a historiquement subi un développement lié aux intérêts financiers avant que la Région bruxelloise ne soit créée.

La plupart des pays européens entament ce type de démarche afin de pouvoir développer une politique sur le long terme, gage d'un développement réussi. Imaginer le futur d'un territoire, dans le cadre d'une stratégie globale, répondra aux attentes tant des habitants que de futurs investisseurs pour qui les risques se voient réduits.

La Région bruxelloise a entamé ce travail via l'élaboration de schémas directeurs des grandes zones stratégiques et les schémas prospectifs des quartiers commerçants sous contrat.

Dans le cadre des schémas directeurs, il s'agit, entre autres, de déterminer les meilleures affectations pour de grandes réserves foncières ou quartiers en développement, tout en inscrivant dans un contexte qui prend en compte un environnement plus large (quartiers périphériques). Des larges consultations sont à cet effet menées avec les habitants vivants dans les quartiers alentours pour leur permettre de maîtriser l'avenir au regard de l'environnement proche. Les schémas directeurs permettent également de répondre aux besoins déterminés dans les grands textes straté-

giques. Pensons naturellement à l'accroissement de l'offre de logement dans un esprit de mixité.

Pour les schémas prospectifs, il s'agit d'envisager un futur pour des quartiers commerçants qui déclinent, en définissant leurs orientations urbanistiques et socio-économiques, dans un objectif de marketing auprès de potentiels investisseurs. Cette démarche, coordonnée par Atrium, se décline en quatre grandes étapes:

1. constater les atouts et les faiblesses des différents quartiers, analyser les potentialités;
2. rassembler l'ensemble des décideurs et acteurs intéressés autour d'une concertation sur l'avenir du quartier;
3. créer un concept et une image de l'avenir du quartier;
4. déterminer les mesures opérationnelles, les principales options d'intervention et les moyens requis.

Cette stratégie devrait se généraliser dans le cadre d'études prospectives pour les quartiers qui sont définis par le monitoring et qui montrent des signes de fragilité.

Parallèlement, les quartiers de l'EDRLR ont un besoin de reconnaissance de leurs atouts. Cet ouvrage met en avant les réussites des politiques de revitalisation qui ont permis de changer l'image négative d'une grande partie de ces quartiers. Toutefois, cette image négative reste souvent ancrée dans l'inconscient collectif, et ce même au sein de la population qui y habite.

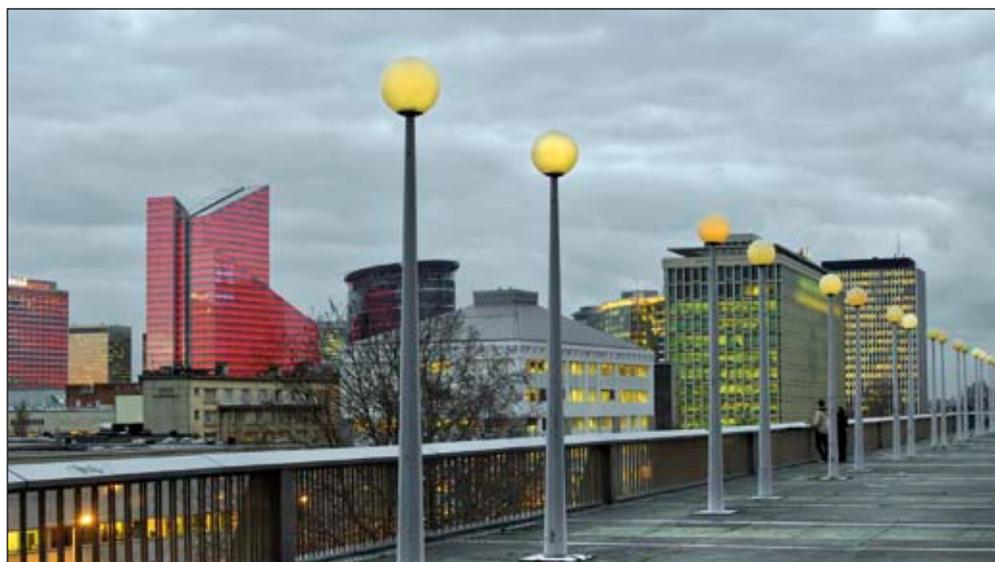
Pour inverser cette situation et permettre, entre autre, un investissement plus massif de la part d'acteurs privés (investissement qui doit bénéficier amplement aux habitants du quartier), des stratégies d'images doivent être élaborées.

Le marketing urbain, ou citymarketing, n'est pas encore une pratique reconnue à Bruxelles. Le Plan de Développement International ou des initiatives plus ciblées (comme celle qui doit émerger dans le cadre d'"Objectif 2013") vont lancer un mouvement indispensable dans le cadre d'un développement urbain volontariste.

On peut constater que depuis 10 ans, la plupart des grandes villes (en ce compris des villes de moyenne importance) ont élaboré des stratégies ("City Marketing") pour se positionner sur les grands marchés internationaux du tourisme et des investissements commerciaux.

Il est vrai que Bruxelles n'a pas attendu pour mener des politiques volontaristes dans des secteurs aussi variés que l'aménagement du territoire, l'image de Bruxelles ou la promotion des secteurs MICE, toutes ces initiatives s'inscrivant dans une démarche de marketing urbain... mais souvent sans le savoir.

Le marketing urbain est donc un outil destiné à articuler un projet urbain: il doit refléter autant les mouvements (voire les mutations) en cours qu'il doit les structurer. Il s'agit donc d'une vision d'ensemble, d'une vision de la ville dans sa dimension de promotion (internationale, commerciale, immobilière, touristique,...) et dans sa légitimité de lieu de vie (enjeux sociaux et politiques).



L'objectif est d'une part d'attirer les visiteurs et les investisseurs (Belges et étrangers) et d'autre part d'amener les habitants à s'approprier largement cette vision de la ville. En d'autres termes, le marketing urbain est constitué de projets relevant des politiques (travail sur les quartiers, réhabilitation, structuration spatiale,...) et de projets relevant de l'image de la ville.

Le marketing urbain peut aussi se décliner sur une zone particulière de la ville qui présente des caractéristiques telles que cette zone est porteuse d'une "image de marque" connue ou à faire connaître, dans le cadre d'une stratégie globale.

Pour se distinguer à l'international, certaines villes définissent un ou des produits d'appel dans leur stratégie de marketing urbain, qu'il s'agisse de produits culturels ou événementiels par exemple. Bruxelles peut indéniablement capitaliser sur la richesse de son histoire, de sa culture, de son patrimoine et de ses traditions qui font sa renommée internationale.

Toutefois, des infrastructures de très grande envergure n'existent pas, ce qui implique l'impossibilité d'attirer et/ou de créer des événements susceptibles de capter un public international. De plus, les nombreux événements organisés à Bruxelles ne sont pas toujours mis en évidence pour avoir une aura internationale.

Il faut également ajouter que Bruxelles n'est pas associée à une activité économique ou culturelle forte, comme, par exemple, Londres est la capitale des finances et des assurances, Paris celle de la mode, Milan celle de la mode et du design, etc.

Il s'agit dès lors d'identifier des projets prioritaires et emblématiques dans le but de renforcer la visibilité des actions en cours. Cet objectif général de visibilité se décline tant à l'international, pour augmenter la compétitivité de Bruxelles et braquer les projecteurs sur la ville, qu'en interne, où l'enjeu de l'adhésion et de la mobilisation des Bruxellois est essentiel.

Il n'existe pas de méthode prédéfinie pour mettre en oeuvre une stratégie de marketing urbain. Cette méthode est à créer suivant le contexte dans lequel on se trouve (par exemple, "vendre" une image d'un centre touristique n'a pas la même finalité que de donner une "image de

marque" à un grand projet urbain structurant). Mais au départ d'objectifs clairement définis, il faut procéder à l'analyse du positionnement en lien avec le territoire régional et identifier les risques et les opportunités, pour ensuite fixer les objectifs méthodologiques et opérationnels.

Les stratégies de prospection et de marketing urbain sont donc inévitables pour **sortir les quartiers les plus fragilisés de leur isolement et par conséquent de les faire connaître pour attirer les investissements.**



Cinquième piste: aider au redressement financier des communes

Les communes constituent les partenaires privilégiés de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, bien souvent, les politiques élaborées à l'échelon régional ne peuvent être valablement mises en oeuvre sans une collaboration étroite avec les pouvoirs locaux.

Par leur proximité avec la population, leur connaissance du terrain, les communes agissent directement et de manière perceptible sur l'environnement immédiat des habitants. Les pouvoirs locaux sont en première ligne pour faire face aux demandes de la population.

Tout cela implique que les communes disposent des moyens financiers suffisants pour répondre aux nombreuses attentes qui reposent sur elles.

Or, ces dernières années, l'appauvrissement de la population bruxelloise et l'augmentation des missions qu'elles doivent exercer ont eu des répercussions négatives sur l'état général de leurs finances, ce qui met en péril la qualité des services publics offerts à sa population.

C'est pourquoi, le Gouvernement a estimé qu'il était urgent d'aider les communes à assainir leur situation financière, pour éviter qu'elles ne se retrouvent dans une situation de faillite qui amènerait à la fin des missions d'ordre public fondamentales pour les Bruxellois.

Une première série de mesures ont déjà été adoptées pour répondre à cet objectif.

Ainsi, la Dotation Générale aux Communes a été substantiellement augmentée, un Fonds de compensation fiscale doté de 15 millions euros a été créé, un budget de 3 millions euros a été dégagé pour la rénovation/construction de crèches communales (dans le cadre du Plan crèches), et enfin, une enveloppe de 30 millions euros par an est consacrée à l'amélioration de la situation financière des communes.

Mais le Gouvernement entend également, via son "Plan de Gouvernance locale", faire l'effort d'une réflexion plus large sur le fonctionnement des organes communaux. La spécialisation des tâches inhérentes à la fonction de gouvernance, la complexification et la technicité des dossiers, la nécessité croissante de rigueur comptable et budgétaire impliquent en effet que de nouveaux outils soient mis à la disposition des communes.



Même si Bruxelles change, son développement urbain n'est pas encore accompli... Cet ouvrage est avant tout un document qui doit susciter le débat, particulièrement dans le cadre de la "Semaine de la Ville" que la Région de Bruxelles-Capitale, sous la coordination du Srdp, organise au mois de novembre 2007. Cette semaine évoquera deux thèmes principaux: la territorialisation des politiques et la gouvernance. Soit les thèmes qui seront au centre de l'avenir des politiques urbaines à Bruxelles et du prochain Plan Régional de Développement...

APERÇU MÉTHODOLOGIQUE

Le travail effectué par le Srdi a consisté à inventorier et cartographier, sur base des données disponibles, les réalisations entre 1995 et 2005 dans le périmètre de l'EDRLR, qui ont bénéficié d'investissements publics à l'initiative des autorités régionales et qui s'inscrivent dans les politiques de revitalisation urbaine.

Les cartes illustrant les résultats de l'inventaire ont été réalisées à partir d'un système d'information géographique développé au Srdi et des fonds de plan Urbis (V.2.3.0.) du Centre d'Informatique pour la Région Bruxelloise (CIRB).

La présentation de l'EDRLR

- › L'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation n'est pas un espace continu: il ne comprend en effet que les parcelles cadastrales comportant du logement. L'objectif du présent ouvrage étant de recenser les réalisations des différents programmes et politiques qui relèvent de la revitalisation urbaine, un contour extérieur ou "périmètre" autour de cette mosaïque d'îlots a été tracé de manière à y englober les voiries, les monuments et les sites publics, les équipements collectifs et les infrastructures économiques.
- › L'Espace, défini dans le premier PRD (1995), a été modifié en 2002 (quelques îlots ont été ajoutés, alors que d'autres ont été retirés). Par simplicité, le périmètre arrêté en 2002 a été appliqué pour l'ensemble de la période (1995-2005).

La collecte des données

En raison de la centralisation tardive des données sur support informatique (fin des années 1990), l'Administration régionale n'a pu communiquer des informations fiables pour les périodes les plus reculées pour certains programmes ou dispositifs.

Il en est ainsi:

- des années 1995 à 2001 pour la restauration du patrimoine;
- des années 1995 à 1998 pour les primes à la rénovation de l'habitat et à l'embellissement des façades;
- des investissements consentis par les communes dans le cadre des Quartiers d'Initiatives transmis par programme et non par projet.

La période couverte par l'inventaire

- › L'inventaire ne reprend que les réalisations réceptionnées entre le 1^{er} janvier 1995 et le 31 décembre 2005. Cette règle a été appliquée de manière stricte avec pour résultat que les volumes de réalisations inventoriées sont inférieurs à certains chiffres publiés par ailleurs pour la même période, chiffres qui incluent les projets en cours ou simplement approuvés (travaux commandés).
- › Certains projets sont réalisés par phases. La date retenue est celle de la réception des travaux qui ont rendu l'infrastructure opérationnelle, ce qui correspond souvent au terme de la première phase.

Les investissements

- › Les termes employés sont définis de la manière suivante:
 - investissements: ceux consentis pour les réalisations (construction, rénovation, travaux de voiries,...), frais d'équipement et de fonctionnement non compris;
 - investissements régionaux: ceux provenant des administrations ou autres instances régionales (il peut s'agir de subsides, de primes ou de dépenses directes);
 - investissement total: total des moyens financiers apportés par la Région et l'ensemble des partenaires (communes, CPAS, Union européenne, Etat fédéral, SISP, associations, promoteurs privés, particuliers,...).
- › La part des investissements imputés aux partenaires de la Région et donc les investissements globaux ne prennent pas en compte tous les coûts effectivement supportés, pour les raisons suivantes:
 - l'intervention financière des communes peut être supérieure à celle communiquée par l'Administration régionale, certains coûts n'entrant pas dans le calcul des subsides;
 - les frais d'équipement et de fonctionnement ne sont pas comptabilisés dans l'inventaire. Or, les investissements consentis par la Région, les communes et l'Europe, peuvent couvrir ce type de frais, c'est notamment le cas pour les "équipements de proximité" et les "infrastructures économiques";
 - dans le cadre des Quartiers d'Initiatives, il n'a pas été possible d'isoler pour chaque projet la part de l'investissement communal: les investissements mentionnés dans les graphiques pour les interventions sur l'espace public et la création d'équipements, sont inférieure à la réalité. Le montant global de l'intervention communale est toutefois connu pour chaque Quartier d'Initiatives.
- › Certaines opérations peuvent comporter plusieurs types de réalisations (ex: logement-équipement, équipement-espace vert,...); ces opérations font généralement l'objet d'un seul marché public. Dès lors, l'intervention financière pour chaque type n'est pas précisément connue. Il a été procédé à une estimation du coût de chaque type de réalisation.

LES ADMINISTRATIONS ET LES ORGANISMES ACTIFS EN MATIÈRE DE RÉNOVATION EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Les données permettant de réaliser cet ouvrage ont été collectées auprès des administrations signalées avec un astérisque.

Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL)

Centre de Communication Nord
Rue du Progrès 80 - 1035 Bruxelles
Tél: 02.204.21.11
<http://www.bruxelles.irisnet.be>

Direction du Logement*

Centre de Communication Nord
Rue du Progrès 80 - 1035 Bruxelles
Tél: 02.201.24.05

Direction de la Rénovation urbaine*

Centre de Communication Nord
Rue du Progrès 80 - 1035 Bruxelles
Tél: 02.204.23.31

Direction des Monuments et Sites*

Centre de Communication Nord
Rue du Progrès 80 boîte 1
1035 Bruxelles
Tél: 02.204.25.75
<http://www.monument.irisnet.be>

Administration de l'Équipement et des Déplacements (AED)

Centre de Communication Nord
Rue du Progrès 80 - 1035 Bruxelles
Tél: 02.204.21.11
<http://www.bruxelles.irisnet.be>

Direction des Projets et travaux d'aménagement des voiries* (DPT)

Centre de Communication Nord
Rue du Progrès 80 - 1035 Bruxelles
Tél: 02.204.22.51

Direction Infrastructure des transports publics* (DITP)

Centre de Communication Nord
Rue du Progrès 80 - 1035 Bruxelles
Tél: 02.204.29.26

Administration des Pouvoirs Locaux* (APL)

Centre de Communication Nord
Rue du Progrès 80 - 1035 Bruxelles
Tél: 02.204.21.11
<http://www.bruxelles.irisnet.be>

Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*

Rue de l'Été 73 - 1050 Ixelles
Tél.: 02 504.32.11
<http://www.fondsdulogement.be>

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale* (SLRB)

Rue Jourdan 45-55 - 1060 Bruxelles
Tél: 0800.84.055
<http://www.slrbr.irisnet.be>

Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale* (SDRB)

Rue Gabrielle Petit 6 - 1080 Bruxelles
Tél: 02.422.51.11
<http://www.sdrb.irisnet.be>

Société des Transports Intercommunaux Bruxellois (STIB)

Avenue de la Toison d'Or 15 - 1050 Bruxelles
Tél: 070.23.2000
<http://www.stib.irisnet.be>

Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA)

Boulevard du Jardin Botanique 20 - 1035 Bruxelles
Tél: 02.800.38.61

Secrétariat régional au développement urbain (SRDU)

Boulevard Adolphe Max 13-17 - 1000 Bruxelles
Tél: 02.500.36.36
<http://www.srdub.irisnet.be>

**Agence Régionale pour l'Investissement
Urbain et le Management Transversal des
Quartiers Commerçants (ATRIUM)**
Boulevard Adolphe Max 13-17 - 1000 Bruxelles
Tél: 02.502.41.91
<http://www.atrium.irisnet.be>

**Fédération des Agences Immobilières
Sociales en région bruxelloise (FEDAIS)**
Rue Van Artevelde 151 - 1000 Bruxelles
Tél: 02.262.32.43
<http://www.fedais.be>

**Institut Bruxellois pour
la Gestion de l'Environnement*
(Bruxelles Environnement - IBGE)**
Rue Gulledele 100 - 1200 Bruxelles
Tél: 02.775.75.11
<http://www.ibgebim.be>

**Bruxelles-Propreté
Agence régionale pour la propreté**
Avenue de Broqueville 12 - 1150 Bruxelles
Tél: 02.778.08.11
<http://www.bruxelles-proprete.be>

Société régionale du port de Bruxelles*
Place des Armateurs 6 - 1000 Bruxelles
Tél: 02.420.67.00
<http://www.portdebruxelles.irisnet.be>

**Service Public Fédéral Mobilité et Transports
- Direction Infrastructure des Transports*
(SPFMT-DIT)**
Rue du Gouvernement Provisoire 9-15 - 1000
Bruxelles
Tél: 02.739.06.00
<http://www.beliris.be>

**SPFI Intégration sociale
Politique fédérale des Grandes Villes**
Boulevard Anspach 1 - 1000 Bruxelles
Tél: 02.509.82.55
<http://www.politiquedesgrandesvilles.be>

LISTE DES CARTES, TABLEAUX ET GRAPHIQUES

- Carte 1_ Les zones d'intervention prioritaire p.15
 Carte 2_ L'EDRLR dans la Région de Bruxelles-Capitale p.16
 Carte 3_ Structure par âge de la population dans l'EDRLR p.17
 Carte 4_ Structure des étrangers dans l'EDRLR p.18
 Carte 5_ Taux de chômage dans l'EDRLR p.19
 Carte 6_ Revenu médian par déclaration dans l'EDRLR p.20
 Carte 7_ Confort des logements dans l'EDRLR p.21
 Carte 8_ Les sites industriels et économiques de la SDRB p.25
 Carte 9_ Les voiries régionales p.27
 Carte 10_ Les Contrats de quartier p.31
 Carte 11_ Les Quartiers d'Initiatives p.33
 Carte 12_ Les périmètres "européens" p.35
 Carte 13_ La ZIP et la Zone de développement p.37
 Carte 14_ Typologie des quartiers en difficultés p.45
 Carte 15_ La création de logements assimilés au logement social par programmes p.48
 Carte 16_ La production de logements sociaux p.51
 Carte 17_ La production du logement conventionné par programmes p.54
 Carte 18_ Les primes à la rénovation de l'habitat p.57
 Carte 19_ Les primes à l'embellissement des façades p.59
 Carte 20_ Les prêts hypothécaires p.60
 Carte 21_ La requalification de l'espace public p.65
 Carte 22_ La verdurisation et l'amélioration de l'éclairage p.66
 Carte 23_ Les espaces verts et les espaces récréatifs de plein air p.68
 Carte 24_ Les équipements de proximité p.73
 Carte 25_ Les infrastructures économiques p.77
 Carte 26_ Classification des secteurs statistiques en fonction du degré de précarité p.96
 Carte 27_ La délimitation des quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale p.99

Tableau 1_ Les SISP agissant dans les communes de l'EDRLR p.23

Tableau 2_ Les Contrats de quartier p.30

- Graphique 1_ Evolution de la population de la Région de Bruxelles-Capitale de 1961 à 2005 p.9
- Graphique 2_ Les logements produits dans le cadre du programme de Rénovation d'îlots de 1980 à 1995 p.10
- Graphique 3_ Evolution de la production du logement social de 1990 à 1995 p.40
- Graphique 4_ La production de logements par type p.47
- Graphique 5_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière de logements assimilés au logement social p.49
- Graphique 6_ Evolution du nombre de logements assimilés au logement social produits de 1995 à 2005 p.49
- Graphique 7_ Evolution du nombre de logements assimilés au logement social produits de 1995 à 2005 par type de programmes p.49
- Graphique 8_ Evolution du nombre de logements sociaux produits de 1995 à 2005 p.50
- Graphique 9_ Evolution du nombre de logements conventionnés produits par la SDRB de 1995 à 2005 p.53
- Graphique 10_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière de logements conventionnés (SDRB seule) p.55
- Graphique 11_ Evolution du nombre de primes à la rénovation de l'habitat de 1999 à 2005 p.56
- Graphique 12_ Evolution du nombre de primes à l'embellissement des façades de 1999 à 2005 p.58
- Graphique 13_ Evolution du nombre de prêts hypothécaires octroyés par le Fonds de 1995 à 2005 p.61
- Graphique 14_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière d'aides aux particuliers p.61
- Graphique 15_ Evolution de la superficie de voiries communales et régionales réaménagées de 1995 à 2005 p.64
- Graphique 16_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière de requalification de l'espace public p.67
- Graphique 17_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière d'espaces verts p.69
- Graphique 18_ Evolution du nombre d'équipements créés de 1995 à 2005 p.74
- Graphique 19_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière d'équipements de proximité p.75
- Graphique 20_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière de d'infrastructures économiques p.76
- Graphique 21_ Montant des investissements de la Région en matière de restauration du patrimoine classé p.79
- Graphique 22_ Rapport entre les investissements de la Région et le total des investissements en matière de restauration du patrimoine public p.79
- Graphique 23_ Part du budget régional consacré aux Equipements et déplacements p.81
- Graphique 24_ Répartition des investissements de la Région par programmes p.83
- Graphique 25_ Evolution du financement des Contrats de quartiers depuis 1994 p.83
- Graphique 26_ Evolution du % de demandeurs d'emplois 1991-2001 dans les communes de l'EDRLR p.87
- Graphique 27_ Evolution des loyers moyens des logements dans la Région bruxelloise de 1986 à 2004 p.90
- Graphique 28_ Evolution du montant des loyers moyens du marché locatif dans les communes de l'EDRLR entre 1992 et 2002 p.91
- Graphique 29_ Evolution du revenu imposable moyen par habitant dans les communes de l'EDRLR 1980-2003 p.92

BIBLIOGRAPHIE

AATL-Rénovation urbaine, *Rapport relatif aux programmes pour les quartiers d'initiatives élaborés par les communes*, 1998.

Archi+I, *Bilan des Contrats de Quartier 1997-2003 en Région de Bruxelles-Capitale*, 2005.

ATRIUM, *Un avenir et une ambition pour les quartiers commerçants. Plan stratégique régional 2006-2008. Contrats de quartier commerçant*. 2006.

Conseil bruxellois de coordination sociopolitique (CBCS), *Les politiques urbaines. Quelles perspectives pour les Bruxellois?, Bis*, n°158, juin 2007.

CREAT, CRU, *Evaluation quantitative et qualitative des programmes de revitalisation. Séries 1999 à 2006* (en cours).

Deloitte, *Mise à jour de l'évaluation à mi-parcours du programme Objectif 2 en Région de Bruxelles-Capitale*, 2005.

Deloitte, *Mise à jour de l'évaluation intermédiaire du PIC URBAN II en Région de Bruxelles-Capitale*, 2005.

Deloitte & Touche, Aries, *Bilan des Contrats de Quartier 1994-2000 en Région de Bruxelles-Capitale: Mise en œuvre des programmes*, 2001.

DEXIA, *Typologie "socioéconomique" des communes*, Finances locales, août 2007.

Fonds du Logement de La Région de Bruxelles-Capitale, *Rapport Annuel. Exercice 2004*, 2005.

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Déclaration de politique générale*, 2004.

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Programme européen Objectif 2. Evaluation: Rapport de synthèse. Centres d'entreprises. Guichets d'économie locale. Evaluation au 31 décembre 2005*, juin 2006.

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Objectif 2 en Région de Bruxelles-Capitale. Rapport annuel d'exécution 2006. Période de programmation 2000-2006*, juillet 2007.

Institut bruxellois de statistique et d'analyse, *Indicateurs statistiques de la Région de Bruxelles-Capitale. Edition 2006*, Iris, 2006.

L'Écho, *Le guide immobilier 2006*, mai 2006.

Merlin, P., Choay, F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Presses Universitaires de France, 2000.

Observatoire de la santé et du social, *Atlas de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale*, Commission communautaire commune, 2006.

Picqué, C., *Etat des finances communales bruxelloises, 1995-2004. Une dégradation inquiétante*, conférence de presse du 27 mai 2005.

Picqué, C., *Pour Bruxelles, entre périls et espoirs*, 1999, Racine.

Picqué, C., *Etat des finances locales, Poursuite de la dégradation observée sur la période 1995-2004*, conférence de presse du 20 avril 2007.

Port de Bruxelles, *Masterplan du Port de Bruxelles à l'horizon 2015*, 2006.

Région de Bruxelles-Capitale, *Plan régional de développement*, mars 1995.

Région de Bruxelles-Capitale, *Constat introductif au Plan régional de développement*, 2001.

Région de Bruxelles-Capitale, *Bruxelles, ma ville, mon avenir. Plan Régional de Développement*, 2002.

Région de Bruxelles-Capitale, *Vivre au cœur des quartiers. 1993-2003: Dix ans de revitalisation des quartiers en Région de Bruxelles-Capitale*, 2003.

Région de Bruxelles-Capitale, *Contrat pour l'Economie et l'Emploi. Bruxelles 2005-2010*, 2005.

SDRB, *Rapport d'activités 2006*, 2007.

SDRB, *Avec la SDRB, Bruxelles est à votre portée*, 2007.

SLRB, *Dix ans de politique du logement social bruxellois*, 2001.

SLRB, *Info n°49. Bulletin trimestriel de la SLRB*, janvier-février-mars 2007.

SPFMT-DIT, *Les 10 ans. Accord de Coopération du 15.09.1993 entre l'Etat Fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale*, 2003.

SRDU, *Partenariat public/privé dans les Contrats de quartier*, 2004.

SRDU, *Une analyse de l'évolution de l'EDRLR dans la Région de Bruxelles-Capitale entre 1991 et 2001*, 2006 (Note interne).

Trends Tendances, *Evolution des prix des biens immobiliers*, édition spéciale 2007.

ULB, KUL, ICEDD, *Analyse dynamique des quartiers en difficulté dans les régions belges*, Politique des Grandes Villes, 2006.

Vanderhaegen, J. C., *La rénovation urbaine et son financement. Rapport annuel 1996*, Confédération Construction de Bruxelles-Capitale, 1997.

Zimmer, P., *Le logement social bruxellois de 1989 à 2004*, SLRB, 2006.

Zimmer, P., *Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1990*, *Courrier hebdomadaire n°1948-1949*, CRISP, 2007.

A quelques mois du vingtième anniversaire de la création de la Région de Bruxelles-Capitale, dresser un bilan général des politiques de la ville était indispensable pour aider les acteurs régionaux publics et privés à déterminer la vision future de Bruxelles.

Cet ouvrage passe en revue les différentes politiques territorialisées menées de 1995 à 2005 au sein de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation, plus connu sous le nom de "EDRLR".

Cet espace connaît d'importantes difficultés en termes de développement urbain, économique et social. Défini comme zone d'intervention prioritaire de la revitalisation urbaine dans le Plan stratégique de la Région, il bénéficie d'une attention particulière, via la mise en œuvre de nombreux dispositifs de réhabilitation.

Les résultats de ces politiques sont analysés à travers un bilan cartographié et thématique qui retrace les raisons du retard de développement urbanistique qu'ont connu certains quartiers et qui présente un ensemble d'opérations réalisées dans les domaines de la production et de la rénovation de logements, de la requalification de l'espace public, de la création d'équipements de proximité, de l'amélioration de la mobilité, etc.

Cet ouvrage met donc en évidence les résultats des politiques publiques et souligne également les difficultés que rencontre la Ville-Région au sein de ses territoires en défaut de développement socio-économique, alors qu'elle se retrouve systématiquement dans le top 5 des classements économiques des Villes et Régions d'Europe.

Enfin, il tente également de déterminer les enjeux auxquels seront confrontés les acteurs régionaux pour réduire la dualité territoriale que connaît Bruxelles.

<http://www.bruxelles.irisnet.be>

<http://www.srd.irisnet.be>



*This publication is also available in English
Deze publicatie is tevens beschikbaar in het Nederlands*